

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учредитель: Издательская группа «Юрист»

№ 1/2018

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Скляренко М.В.

Верховный Суд РФ исправил градостроительные ошибки3

Таболин В.В.

Правовые основы типологии населенных пунктов
и классификации городов.....9

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА

Колоколова О.Н.

Градостроительное право: земли памятников архитектуры..... 12

Сокол-Номоконов Э.Н., Макаров А.В.

Правила землепользования и застройки — универсальный
инструмент управления пространственным развитием
муниципального образования. Часть 4 16

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗАСТРОЕК

Колоколов Н.А.

Применение норм процессуального права
при рассмотрении дел о самовольном строительстве.
Часть 221

КОНСУЛЬТАЦИЯ ЭКСПЕРТА

Актуальные вопросы правового регулирования
сферы строительства27

Зарегистрировано в Федеральной службе
по надзору в сфере массовых коммуникаций,
связи и охраны культурного наследия.
ПИ № ФС77-54882 от 26 июля 2013 г.
Журнал выходит с 2016 г.
Издается ежеквартально.

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ЖУРНАЛА:

Сперанский Олег Вадимович,
директор Правового департамента
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации,
кандидат юридических наук

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ИГ «ЮРИСТ»:

Гриб В.В., д.ю.н., профессор

ЗАМЕСТИТЕЛИ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА

ИГ «ЮРИСТ»:

Бабкин А.И.,
Белых В.С.,
Ренов Э.Н.,
Платонова О.Ф.,
Трунцевский Ю.В.

РЕДАКЦИЯ:

Бочарова М.А., Лаптева Е.А.

НАУЧНОЕ РЕДАКТИРОВАНИЕ И КОРРЕКТУРА:

Швечкова О.А., к.ю.н.

ЦЕНТР РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ:

Тел./ф.: (495) 617-18-88 (многоканальный).
E-mail: podpiska@lawinfo.ru
Телефон редакции: (495) 953-91-08

Фото на обложке номера
Вид с Нижней Набережной Ангары на собор
Богоявления и памятник Основателям города
в морозный туманный вечер/Фотобанк Лори

АДРЕС ИЗДАТЕЛЬСТВА/РЕДАКЦИИ:

115035, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 26/55, стр. 7.
E-mail для авторов: avtor@lawinfo.ru
Плата с авторов за публикацию статей
не взимается.

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ:

МАП – 24302.
Подписка на www.lawinfo.ru

Номер подписан в печать: 30.01.2018 г.
Номер вышел в свет: 01.03.2018 г.

Отпечатано в типографии
«Национальная полиграфическая группа».
248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.
Тел.: (4842) 70-03-37.
ISSN 2500-0292

Формат 60x90/8. Печать офсетная.
Физ. печ. л. 5,0. Усл. печ. л. 5,0.
Общий тираж 1000 экз. Цена свободная.

TOWN-PLANNING LAW

Founder: Publishing Group "Jurist"

№ 1/2018

RELEVANT ISSUES OF LEGAL REGULATION IN THE CONSTRUCTION SECTOR

Sklyarenko M.V.

The Supreme Court of the Russian Federation
Corrected Urban Planning Mistakes3

Tabolin V.V.

Legal Grounds for Typology of Populated Areas
and Classification of Cities9

LAND USE AND DEVELOPMENT

Kolokolova O.N.

Urban Planning Law: Lands of Architectural Monuments 12

Sokol-Nomokonov E.N., Makarov A.V.

Land Use and Development Rules — a Universal Tool
to Manage Spatial Development of a Municipal Structure.
Part 4 16

ORGANIZATIONAL AND LEGAL ASPECTS OF DEVELOPMENT OBJECTS

Kolokolov N.A.

Application of the Procedural Law Provisions
in Review of Unauthorized Construction Cases. Part 221

EXPERT ADVICE

Relevant Issues of Legal Regulation
in the Construction Sector27

Registered in the Federal service
for supervision in the sphere of mass communications,
communications and protection of cultural heritage.
PI № ФЦ77-54882 of 26.07.2013
Published since 2016.
Published 4 times a year.

EDITOR IN CHIEF OF THE JOURNAL:

Speransky Oleg Vadimovich,
Director of the Legal Department
the Ministry of construction
and housing and communal services
of The Russian Federation,
candidate of legal sciences

EDITOR IN CHIEF OF PUBLISHING GROUP "JURIST":

Grib V.V., doctor of juridical sciences,
professor

DEPUTY EDITOR IN CHIEF OF PUBLISHING GROUP "JURIST":

Babkin A.I.,
Bely'kh V.S.,
Renov E'.N.,
Platonova O.F.,
Truntsevskij Yu.V.

EDITORIAL OFFICE:

Bocharova M.A.,
Lapteva E.A.

SCIENTIFIC EDITING AND PROOFREADING:

Shvechkova O.A., candidate of legal sciences

CENTER EDITORIAL SUBSCRIPTIONS:

Tel.: (495) 617-18-88 (multichannel).
E-mail: podpiska@lawinfo.ru
Tel.: (495) 953-91-08

Photo on the cover of issue
View from the Angara Lower Embankment on the
the Epiphany Cathedral and the Monument to the
Founders of the City in a frosty foggy evening/
Photobank Lori

CORRESPONDENCE ADDRESS:

Bldg. 7, 26/55, Kosmodamianskaya Emb.,
115035, Moscow.
E-mail: avtor@lawinfo.ru
Authors shall not pay
for publication of their articles.

SUBSCRIPTION IN RUSSIA:

MAP – 24302.
www.lawinfo.ru
Passed for printing 30.01.2018.
Published 01.03.2018.

Printed by LLC "National Polygraphic Group".
Bldg. 2, street Svetlaya, Kaluga, 248031.
Tel. (4842) 70-03-37.
ISSN 2500-0292
Size 60x90/8. Offset Printing.
Offset paper № 1. Printer's sheet 5,0.
Conventional printed sheet 5,0.
Circulation 1000 copies.
Free market price.

Верховный Суд РФ исправил градостроительные ошибки

Скляренко Марина Владимировна,
юрист

marina-sklyarenko@yandex.ru

Анализируется практика применения арбитражными судами, а также Верховным Судом РФ норм материального и процессуального права при рассмотрении вопросов, возникающих при рассмотрении гражданских дел, связанных со строительством.

Ключевые слова: строительная политика, строительство, права и обязанности застройщика, судебная практика арбитражных судов, судебная практика Верховного Суда РФ.

The Supreme Court of the Russian Federation Corrected Urban Planning Mistakes

Sklyarenko Marina V.
Lawyer

The author analyzes the practice of application of material and procedural law provisions by commercial courts and the Supreme Court of the Russian Federation in consideration of the issues arising in review of civil cases related to construction.

Keywords: construction policy, construction, developer's rights and obligations, judicial practice of commercial courts, judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation.

1. Химки: снос торговых павильонов

Договор № 76 о размещении торговых павильонов

24 февраля 1998 г. между Администрацией городского округа Химки Московской области (далее — Администрация) и ООО «Торис» (далее — ООО) был заключен договор от 24 февраля 1998 г. № 76 (далее — договор) на право последнего разместить торговые павильоны (входного типа) на нескольких земельных участках в г. Химки (адреса объектов в статье опущены). Данный договор был заключен сроком на 15 лет (до 24.02.2013).

Изначально предполагалось, что по истечении срока действия договора при взаимном согласии сторон договора он мог быть пролонгирован на следующий срок (п. 2.2 договора).

Администрация: павильоны снести

Согласно п. 3.2 договора заявитель был обязан произвести демонтаж павильонов и рекультивацию земельных участков по истечении срока действия договора. 16 сентября 2016 г. Администрация письменно уведомила ООО о прекращении действия договора, направив соответствующее уведомление, и предложила в срок до 22 сентября 2016 г. включительно добровольно произвести демонтаж (снос) павильонов, указанных в п. 1.1 договора, и рекультивацию земельных участков.

ООО: павильоны снесены не будут

ООО отказало Администрации в освобождении земельных участков, сославшись на то, что уведомление о прекращении действия договора направлено на лишение ООО права собственности на объекты недвижимого имущества, возведен-

ные на законных основаниях, ООО как собственник объектов недвижимости обладает исключительным правом на приобретение в собственность или в аренду земельных участков, на которых они расположены.

Решения арбитражных судов

Поскольку требование о демонтаже павильонов ответчиком не было исполнено, Администрация обратилась с иском к ООО с требованием обязать ответчика в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу:

- 1) освободить земельные участки, а именно снести возведенные на них объекты;
- 2) вернуть эти участки Администрации в рекультивированном состоянии и свободными от прав и имущества третьих лиц.

Решением Арбитражного суда Московской области от 27 декабря 2016 г., оставленным без изменения Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 12 апреля 2017 г. и Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 4 июля 2017 г. Администрации в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме.

Позиция Верховного Суда РФ

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Администрация обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд РФ, сославшись на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам, а также на нарушение оспариваемыми судебными актами ее прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судами норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда РФ от 4 декабря 2017 г. № 305-ЭС17-14514 кассационная жалоба Администра-

ции вместе с делом бала передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ (далее — Судебная коллегия).

В письменном отзыве на кассационную жалобу ООО просило оставить без изменения судебные акты, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители Администрации поддержали доводы кассационной жалобы, представитель ООО поддержал доводы, приведенные в письменном отзыве на кассационную жалобу.

Третье лицо — Министерство имущественных отношений Московской области, извещенное в установленном законом порядке о времени и месте судебного заседания, в суд своих представителей не направило, письменный отзыв не представило.

В соответствии с ч. 1 ст. 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда РФ судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, представленный суду письменный отзыв, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, проверив в соответствии с положениями ст. 291.14 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия приходит к выводу о том, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а принятые по делу судебные акты — отмене по следующим основаниям.

Анализ позиции арбитражных судов

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались положениями ст. 65 АПК РФ, п. 1 ст. 222, ст. 130, п. 1 ст. 271, п. 2 ст. 450, ст. 610, 619, 621 ГК РФ, ст. 22, 46 ЗК РФ и исходили из отсутствия доказательств, подтверждающих наличие у спорных объектов признаков самовольной постройки.

Суды приняли во внимание представленное ООО заключение специалиста от 30 ноября 2016 г., согласно которому спорные объекты (мини-магазины) являются объектами недвижимости, и указали, что возведение ответчиком спорных объектов (капитальных строений) согласовано с истцом, строительство осуществлено на основании разрешительных документов и в соответствии с законодательством, действовавшим в период их возведения, и разрешительные документы на спорные объекты не содержат указание на временный характер строений.

В чем заключается ошибка арбитражных судов?

Однако Судебная коллегия пришла к выводу о том, что суды не учли следующие важные обстоятельства. Согласно ч. 1 ст. 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение

для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

При разрешении спора суды применили положения п. 2 ст. 621, ст. 622 ГК РФ. В соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в ч. 1 данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Согласно условиям договора ООО было предоставлено право размещения некапитальных объектов, которые подлежали демонтажу по истечении срока его действия (п. 3.2 договора), и вывод судов о том, что акты государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченных строительством спорных павильонов не содержат указание на временный характер указанных строений, сделан без учета оценки условий договора и имеющихся в деле доказательств.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие разрешение ООО осуществлять строительства капитальных объектов. Земельные участки в аренду не предоставлялись. В договоре отсутствуют условия, обязательные при заключении договора аренды, в том числе позволяющие идентифицировать земельные участки.

ООО уплатило однократно платежи, предусмотренные договором, за право размещения торговых павильонов, в материалах дела отсутствуют сведения о платежах за пользование земельными участками.

Подписывая договор, ответчик соглашался с техническими характеристиками торговых павильонов, которые ему было разрешено разместить по указанным адресам, и принимал на себя обязательства возратить земельный участок по окончании срока его действия в освобожденном от построек виде. В соответствии со ст. 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Кроме того, суды неправильно применили нормы права, подлежащие применению (ст. 6 и 33 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), указав, что государственная регистрация права собственности общества являлась необязательной, поскольку торговые павильоны были построены в декабре 1997 г., что подтверждается соответствующими актами государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов от 17 марта 1998 г., Постановлением главы Химкинского

го района от 24 апреля 1998 г. № 597 «Об утверждении акта по приемке в эксплуатацию торговых павильонов в г. Химки».

Суды не применили п. 6 ст. 33 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действовавшей до 03.07.2016), в соответствии с которой настоящий Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие. По правоотношениям, возникшим до введения настоящего Федерального закона в действие, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

Пунктом 1 ст. 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона (31.01.1998), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Договор между Администрацией и ООО был заключен 24 февраля 1998 г. При этом суды не указали, на основании каких доказательств пришли к выводу о возникновении у ООО прав на торговые павильоны как на объекты недвижимого имущества до 31 января 1998 г.

Итог: дело возвращено в суд первой инстанции

Судебная коллегия пришла к выводу о том, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене на основании ч. 1 ст. 291.11 АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, а дело — направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду следует установить круг обстоятельств, подлежащих доказыванию по настоящему делу, дать надлежащую оценку доводам и возражениям лиц, участвующих в деле, а также представленным по делу доказательствам, в том числе дать толкование условиям договора с учетом положений ст. 431 ГК РФ, правильно применить нормы материального и процессуального права, принять законный и обоснованный судебный акт¹.

2. Ваш ветхий дом снесли: право на компенсацию

М. — собственник 1/10 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение — квартиру, расположенную в многоквартирном доме. Заключением межведомственной комиссии указанный жилой дом был признан аварийным и непригодным для проживания, после чего снесен. Поскольку компенсация за жилое помещение М. не была предоставлена, то М. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о взыскании денежной компенсации в счет возмещения за жилое помещение и просила взыскать с ответчика:

1) денежную компенсацию за 1/10 доли в праве собственности на указанную квартиру в размере 690 000 руб.;

2) возмещение расходов на регистрацию права собственности на другое жилое помещение в размере 2000 руб.;

3) оплату услуг по подбору жилого помещения в размере 50 000 руб.;

4) расходы на проведение оценки в сумме 2000 руб.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные иски, требования в полном объеме, суд первой инстанции указал на то, что жилой дом, в котором находилось принадлежащее истцу жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, в связи с чем истец имеет право на получение выкупной стоимости жилого помещения. То обстоятельство, что администрация муниципального образования снесла дом, т.е. осуществила действия по реализации властных полномочий, не разрешив вопрос о выплате возмещения собственникам жилых помещений в установленном порядке, без соблюдения процедуры, установленной ст. 32 ЖК РФ, не является основанием для освобождения ответчика от выплаты возмещения за жилое помещение.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что правовым последствием признания дома аварийным и подлежащим сносу для собственника жилого помещения является выплата ему выкупной цены изымаемого жилого помещения, порядок и процедура которой определены в ст. 32 ЖК РФ, предусматривающей предъявление собственнику требования о сносе и реконструкции названного жилого дома.

Поскольку требование о сносе или реконструкции признанного аварийным жилого дома собственникам расположенных в нем жилых помещений не направлялось, решение об изъятии земельного участка не принималось, Судебная коллегия пришла к выводу о том, что у администрации муниципального образования отсутствовала законная возможность осуществить возмездное изъятие принадлежащего М. жилого помещения в аварийном жилом доме, а также ее доли в праве собственности на земельный участок, с учетом которой определена выкупная стоимость.

При этом суд апелляционной инстанции указал на то, что М. не лишена возможности осуществить защиту своих прав собственника жилого помещения в признанном аварийном многоквартирном жилом доме путем понуждения администрации муниципального образования к осуществлению регламентированной ст. 32 ЖК РФ процедуры изъятия земельного участка и принадлежащего ей жилого помещения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила состоявшееся по делу апелляционное определение и направила дело на новое апелляционное рассмотрение по следующим основаниям.

Согласно ч. 8 ст. 32 ЖК РФ предоставление собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения допускается только по соглашению с собственником жилого помещения с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения в выкупную цену.

Таким образом, жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа или по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

¹ Определение Верховного Суда РФ от 11 января 2018 г. № 305-ЭС17-14514 // Электронный архив Верховного Суда РФ за 2018 г.

В силу ч. 9 ст. 32 ЖК РФ, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

В соответствии с п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ» судам следует учитывать, что в силу ч. 10 ст. 32 ЖК РФ признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение, собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств.

В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно ч. 10 ст. 32 ЖК РФ применяются нормы ч. 1–3, 5–9 ст. 32 ЖК РФ. При этом положения ч. 4 ст. 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Из материалов дела следует, что ответчиком процедура изъятия жилого помещения для муниципальных нужд, установленная ст. 32 ЖК РФ, нарушена, в связи со сносом жилого дома возможность соблюдения такой процедуры утрачена.

На момент рассмотрения спора принадлежащее истцу на праве собственности жилое помещение в результате распорядительных действий ответчика было фактически изъято из ее владения без предоставления равноценного возмещения.

Между тем в соответствии со ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества не иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Несоблюдение органом местного самоуправления установленной законом процедуры, что имело место по данному делу, не должно умалять права истца и препятствовать их восстановлению.

С учетом изложенных выше норм права Судебная коллегия признала необоснованным вывод суда апелляционной инстанции о том, что М. не лишена возможности осуществить защиту своих прав собственника жилого помещения в аварий-

ном многоквартирном жилом доме путем понуждения администрации муниципального образования к осуществлению регламентированной ст. 32 ЖК РФ процедуры изъятия земельного участка и принадлежащего ей жилого помещения².

Вывод: несоблюдение компетентными органами процедуры изъятия жилого помещения, установленной ст. 32 ЖК РФ, не препятствует собственнику данного жилого помещения требовать в связи с изъятием выплаты возмещения.

3. Строишь дом — не мешай соседям

Гр. Ц. обратился в суд с иском к К. о возмещении ущерба, компенсации морального вреда и возложении на ответчика обязанности совершить определенные действия, указав на то, что ответчик в процессе возведения многоэтажного здания в непосредственной близости от жилого дома истца нарушает порядок осуществления строительства, что причиняет истцу и членам его семьи имущественный ущерб, а также создает угрозу их жизни и здоровью. В связи с этим Ц. просил суд обязать ответчика привести в соответствие с установленными требованиями ограждение всей территории строительной площадки, установив специальный защитный козырек, а также оградительную сетку в целях избежания попадания строительного мусора и бетонного раствора со строящегося объекта на проезд к дому, в котором проживает Ц., и придомовую территорию.

Кроме того, истец указал, что вследствие допущения ответчиком при ведении строительства нарушений в части устройства защитных ограждений строительной площадки и соблюдения техники безопасности причинен ущерб принадлежащим ему транспортным средствам, который подлежит возмещению.

Разрешая спор и частично удовлетворяя требования Ц., суд с учетом заключения судебной автотехнической экспертизы установил факт падения со строящегося объекта капель строительного раствора, причинивших повреждения лакокрасочному покрытию автомобилей истца, и признал доказанным причинение вреда имуществу истца по вине ответчика. Отказывая в удовлетворении требований Ц. о возложении на К. как на застройщика многоэтажного здания обязанности привести ограждение строительных конструкций в соответствие с требованиями нормативных документов, обеспечить безопасность прохода к дому вдоль стройки и пользования придомовой территорией, суд пришел к выводу об отсутствии у Ц. субъективного права заявлять соответствующие требования, поскольку посчитал, что они направлены на защиту прав неопределенного круга лиц и конкретного муниципального образования, выступать от имени которых истец в силу действующего законодательства не вправе.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно указав на отсутствие в материалах дела данных о том, что строительство ведется ответчиком с нарушением строительных и градостроительных норм и правил.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ с вынесенными судебными постановлениями в той ча-

² Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ № 1-КГ17-6 // Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 5 за 2017 г. (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017).

сти, в которой в удовлетворении исковых требований заявителя было отказано, не согласилась по следующим основаниям.

Согласно Конституции РФ каждому гарантируется государственная, в том числе судебная, защита его прав и свобод (ч. 1 ст. 45, ч. 1 ст. 46). Право на судебную защиту является непосредственно действующим, оно признается и гарантируется в Российской Федерации согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией РФ (ч. 1 ст. 17, ст. 18).

Исходя из принципа диспозитивности гражданского судопроизводства, заинтересованное лицо по своему усмотрению выбирает формы и способы защиты своих прав, не запрещенные законом. В силу положений ч. 1 ст. 3 и ч. 1 ст. 4 ГПК РФ условием реализации этих прав является указание в исковом заявлении на то, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца.

Ст. 1 (п. 1) ГК РФ к числу основных начал гражданского законодательства относит, в частности, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты, а абз. 3 ст. 12 ГК РФ устанавливает такой способ защиты гражданских прав, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Таким образом, действующее законодательство прямо предусматривает, что заявление требования о пресечении действий, нарушающих право, может быть использовано конкретным субъектом в качестве способа защиты его нарушенного права.

В связи с этим вывод суда о том, что требования истца о возложении обязанности на ответчика привести в соответствие с установленными требованиями ограждение всей территории строительной площадки, установив специальный защитный козырек, а также оградительную сетку, направлены на защиту прав неопределенного круга лиц и муниципального образования, а не на защиту прав заявителя, является ошибочным.

В силу ч. 6 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды.

Согласно ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее — Закон № 384) безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством установления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров зданий и сооружений и качественных характеристик в течение всего жизненного цикла здания или сооружения, реализации указанных значений и характеристик в процессе строительства и поддержания состояния таких параметров и характеристик на требуемом уровне в процессе эксплуатации, консервации и сноса.

В ст. 35 названного Закона установлено, что строительство, реконструкция, капитальный и текущий ремонт здания или сооружения, консервация объекта, строительство которо-

го не завершено, должны осуществляться таким образом, чтобы негативное воздействие на окружающую среду было минимальным и не возникла угроза для жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, жизни и здоровья животных и растений.

Ст. 304 ГК РФ предусматривает, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, предоставляя собственнику защиту от действий, не связанных с лишением владения, в том числе от действий собственника (владельца) соседнего земельного участка.

Из содержания приведенных выше норм Градостроительного кодекса РФ и Закона № 384 в их системной взаимосвязи с положениями ст. 304 ГК РФ следует, что К., занимающийся строительными работами на расположенном в непосредственной близости от жилого дома истца земельном участке, должен обеспечить такое производство работ, которое было бы безопасным для истца и членов его семьи, а Ц., в свою очередь, обладает правом требовать от ответчика исполнения соответствующей обязанности.

Как указано в п. 45 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление Пленума № 10/22), применяя ст. 304 ГК РФ, суды должны учитывать, что в силу ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума № 10/22 при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта. Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

В силу п. 47 Постановления Пленума № 10/22, удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Согласно п. 1 ст. 1065 ГК РФ опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрещении деятельности, создающей такую опасность.

С учетом изложенного обстоятельством, имеющим значение для правильного рассмотрения дел о пресечении действий, нарушающих право, является установление факта нарушения ответчиком права, принадлежащего истцу, либо угрозы такого нарушения.

Как следует из материалов дела, Ц., обращаясь в суд с иском о возложении на К. обязанности устранить нарушения порядка осуществления строительства многоэтажного здания, указывал на то, что эти нарушения не только сопряжены с причинением вреда его имуществу, но и ставят под угрозу жизнь и здоровье заявителя и членов его семьи.

При рассмотрении дела суд установил факт падения капель раствора со строящегося здания на автомобиле истца, причинившего повреждения их лакокрасочному покрытию, т.е. факт нарушения имущественных прав истца в результате производства строительных работ, однако указал, что опасения истца за свою жизнь и жизнь членов его семьи безосновательны, поскольку опасность падения тяжелого предмета за пределы строительной площадки отсутствует.

Между тем судом не было учтено следующее.

В ходе судебных заседаний Ц. указывал, что строящееся здание находится в непосредственной близости от его домовладения. Ширина проезда между его домом и строящимся объектом составляет 6 метров.

Допрошенный в судебном заседании свидетель пояснил, что на проезде, разделяющем земельные участки истца и ответчика, валяются куски кирпича. Другой свидетель в судебном заседании указал, что видел, как при сильном ветре кусок профнастила отлетел от строительного забора ответчика и упал на автомобиль, принадлежащий истцу.

Согласно ответу на обращение Ц., данному департаментом по надзору в строительной сфере, специалистом департамента в период с 22 по 30 декабря 2015 г. проводилась плановая проверка строящегося здания и выявлены в том числе нарушения в части устройства защитных ограждений строительной площадки и лестничных маршей, а также установки информационного щита при въезде на строительную площадку. При очередной проверке с 10 февраля по 10 марта 2016 г. выявлены нарушения требований проектной документации, утвержденной в установленном порядке, требований технических регламентов, в том числе техники безопасности (допущены нарушения при устройстве монолитных перемычек и внутренних стен и перегородок, ограждения строительной площадки выполнены без защитных экранов, козырек сделан не по всему периметру, отсутствуют защитные ограждения перепадов высот более 1,3 метра, отсутствует информационный щит). Впоследствии при проведении внеплановой проверки в период с 12 по 29 апреля 2016 г. специалистом департамента

установлено, что строительные работы возобновлены, ранее выявленные нарушения не устранены. Отмечалось также, что срок действия разрешения на строительство истек. С 24 июня по 1 июля 2016 г. при очередной проверке выявлено продолжение незаконного строительства, нарушения не устранены.

Однако эти обстоятельства были оставлены без внимания и оценки судебных инстанций³.

Вывод: собственник жилого дома, в непосредственной близости от которого ведутся строительные работы, вправе требовать обеспечения застройщиком безопасного производства работ.

4. Дом рухнул: кто виноват?

27 марта 2017 г. в центре г. Курска внезапно рухнула кирпичная стена частного дома постройки 1917 г., принадлежащего 95-летней К. — ветерану Великой Отечественной войны 1941–1945 гг. В результате происшествия пострадали только припаркованные рядом два автомобиля: их изрядно помяло. Кстати, припаркованы они были с нарушением правил — парковка у дома запрещена. Автомобили не были застрахованы по КАСКО, поэтому их владельцы решили взыскать ущерб с владельца здания.

Впрочем, местные жители сразу высказали предположение, что стена дома обрушилась из-за того, что буквально в нескольких метрах от ветхого строения ветерана возводился огромный торгово-развлекательный центр.

Ленинский районный суд г. Курска иск владельцев автомобилей удовлетворил, взыскал с К. 572 000 руб.

Поскольку дело получило широкую огласку, владелец торгово-развлекательного центра поспешил спорную сумму передать К., освободив ее от платежей по исполнительному листу.

Нас в данном случае интересует вопрос: кто отвечает в городе за то, чтобы дома не падали? Думается, не только их владельцы (а таковых может не быть), но и администрация городского поселения. В данном случае таковой оказался за рамками судебного разбирательства.

Очевидно, что ситуация с иском к К., не прояви владелец торгово-развлекательного комплекса доброй воли, получила бы свое продолжение.

Вывод: стороны (администрация города, владелец торгово-развлекательного комплекса — депутат регионального уровня) трезво оценили свои перспективы и пришли к выводу, что дешевле будет оставить все как есть, чем потом проиграть дело.

³ Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ № 18-КГ17-49 // Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 5 за 2017 г. (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017).

Литература

1. Определение Верховного Суда РФ от 11 января 2018 г. № 305-ЭС17-14514 // Электронный архив Верховного Суда РФ за 2018 г.
2. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ № 18-КГ17-49 // Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 5 за 2017 г. (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017).

Правовые основы типологии населенных пунктов и классификации городов

Таболин Владимир Викторович,
профессор кафедры публичного права и правового обеспечения управления
Государственного университета управления,
доктор юридических наук

tabolin@mail.ru

В статье рассмотрены понятия населенного пункта, различные подходы к типологиям населенных пунктов и классификациям современных городов России по различным признакам.

Ключевые слова: город, населенный пункт, типология и классификация городов.

Legal Grounds for Typology of Populated Areas and Classification of Cities

Tabolin Vladimir V.
Professor of the Department of Public Law and Legal Support of Management
of the State University of Management
Doctor of Law

The article deals with the concepts of a settlement, various approaches to typologies of settlements and classifications of modern cities of Russia on various grounds.

Keywords: city, locality, typology and classification of cities.

Прежде чем рассматривать типологию населенных пунктов и классификацию городов, целесообразно исследовать родовое понятие «населенный пункт».

По определению известного урбаниста Е.Н. Перцика, населенный пункт — это сочетание (совокупность) части населения, организованного в общественную (административную) единицу, и территории, на которой эта часть населения проживает постоянно, т.е. на которой сменяются поколения. Говоря о необходимости классификаций и типологий, автор отмечал, что они «...необходимы для углубленного анализа существенных особенностей данного города или данной системы городов с целью определения наиболее эффективной стратегии их развития»¹.

Другой географ — Г.М. Лаппо считал, что преддверием типологии служит классификация — распределение городов по какому-либо одному признаку — величине, экономико-географическому положению, времени возникновения. Типология же — распределение городов по типу — основывается на сочетании признаков»².

Советский энциклопедический словарь объединял понятия «населенный пункт» и «поселение»: населенный пункт, населенное место (поселение) — первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок городского типа, село)³.

В законодательстве субъектов РФ населенный пункт определяется как часть территории, имеющая сосредоточенную застройку в пределах фиксированной границы и служащая постоянным или преимущественным местом проживания и жизнедеятельности людей⁴.

В законодательстве РФ нет типологии населенных пунктов и условий отнесения их к городам. Однако в советское время в Положении «О порядке решения вопросов административно-территориального устройства РСФСР» было установлено: «Населенные пункты, находящиеся на территории РСФСР, делятся на городские и сельские. К городским населенным пунктам относятся города республиканского (РСФСР и АССР), краевого, областного, окружного и районного подчинения, рабочие, курортные и дачные поселки, к сельским — все остальные населенные пункты»⁵.

Исходя из общих принципов, положенных в основу типологии, различают: *историческую, функциональную, количественную, по экономико-географическому положению, генетическую, по вариантам перспективного развития, по их административному статусу и другие типологии.*

Классификация исторических городов по ценности их архитектурно-градостроительного наследия, разработанная еще в советское время, разделяла исторические города на четыре категории ценности наследия:

¹ Перцик Е.Н. Города мира: география мировой урбанизации : учебное пособие. М. : Международные отношения, 1999. С. 5, 245.

² Лаппо Г.М. География городов : учебное пособие. М. : ВЛАДОС, 1997. С. 40–41.

³ Советский энциклопедический словарь / гл. ред. А.М. Прохоров. 4-е изд. М. : Советская энциклопедия, 1987. С. 864.

⁴ Закон Московской области от 17 января 2001 г. № 12/2001-ОЗ (ред. от 09.07.2010) «Об административно-территориальном устройстве Московской области» // Вестник Московской областной Думы. 2001. № 2.

⁵ Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 17 августа 1982 г. «О порядке решения вопросов административно-территориального устройства РСФСР» // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1982. № 34. С. 1271.

— *исторические города международного (мирового) значения*, наследие которых имеет признанный международным сообществом уникальный характер;

— *исторические города общегосударственного (общенационального) значения*, наследие которых имеет выдающийся характер в масштабе всей страны;

— *исторические города регионального значения*, характер наследия которых обосновывает их выделение из общего списка в суженную совокупность;

— *все остальные исторические города*, так сказать, местного значения⁶.

Известный советский ученый, демограф и урбанист Ю.В. Смейле предлагал следующую функциональную типологию крупных городов СССР (на основе градообразующих отраслей):

1. Многофункциональные (комплексные) города, сочетающие высокую занятость в промышленности с наиболее высокой среди городов занятостью в сфере культуры и управления: столичные города и комплексные города.

2. Города — разносторонние индустриальные центры с резким преобладанием занятости в промышленности (50 % и более): разносторонние центры тяжелой промышленности, «смешанные» центры.

3. Специализированные индустриальные центры с резким преобладанием одной какой-либо промышленной отрасли: центры тяжелой (обрабатывающей) индустрии, центры горнодобывающей индустрии, центры легкой и пищевой индустрии.

4. Города — административно-культурные центры областей и национальных автономий с относительно слабо развитой промышленностью и высокой занятостью в сфере культуры и управления.

5. Города-курорты с преобладанием занятости в здравоохранении, а также в торговле, общественном питании, на городском транспорте и т.д.

6. Города — научно-испытательные центры с преобладанием занятости в науке и научном обслуживании⁷.

Профессор Г.М. Лаппо приводит геоурбанистические виды типологий:

— *генетическая типология*, основным признаком которой характеризует развитие города;

— *функциональная типология* строится на следующих признаках: степени развитости функциональной структуры, территориальном содержании функций, экономико-географическом положении;

— *синтетическая (интегральная) функциональная типология* строится на сочетании таких признаков, как величина города (людность), сочетание функций, территориальное содержание функций, экономико-географическое положение;

— *социально-географическая типология* характеризуется наиболее существенными признаками города как социального организма и среды жизнедеятельности людей⁸.

⁶ Крогиус В.Р. Исторические города России как феномен ее культурного наследия. М.: Прогресс-Традиция, 2009. С. 118–119.

⁷ Смейле Ю.В. Функциональная типология крупных городов СССР (исторический аспект) // Вестник РГЭУ «РИНХ». 2007. № 1. С. 185–191.

⁸ Лаппо Г.М. Указ. соч. С. 41–46.

Развивая эту позицию, Е.Н. Перцик предлагает следующие виды классификаций и типологий городов по экономико-географическим признакам:

— по численности населения;

— их экономико-географическому положению, в зависимости от географического положения могут быть выделены города, расположенные:

- в узлах пересечения транспортных путей;
- крупных горнодобывающих районах;
- районах крупной обрабатывающей промышленности;
- районах интенсивного сельского хозяйства;

— народно-хозяйственным функциям;

— степени их участия в территориальном разделении общественного труда;

— генетическим признакам — объективным закономерностям их развития и качественных преобразований;

— типам перспективного развития — разрабатывается на основе анализа основных факторов роста городов⁹.

Общую типологию населенной территории и признаки отдельных типов можно представить в следующем виде:

— **населенные пункты** — застроенная территория, постоянно проживающие жители, различный правовой статус территории;

— **временно населенные пункты** — территория, застроенная жилищами временного типа (палатки, бараки, бытовки, юрты, чумы и т.п.), жители, временно проживающие на определенной территории в связи с административной, хозяйственной или военной необходимостью, временный правовой статус территории (рыбацкий, лесозаготовительный или вахтовый поселок, военный лагерь, кочевье, стойбище, фактория, лагерь беженцев);

— **ненаселенные пункты**¹⁰ — застроенная территория, отсутствие официально зарегистрированных жителей, отсутствие правового статуса территории.

Каждый тип должен иметь свой четко установленный законом юридический статус, определяющий перечень полномочий и функций региональных или местных органов власти и управление по обеспечению законности, правопорядка, прав и свобод человека и гражданина, а также функционирование всех необходимых жизнеобеспечивающих учреждений и предприятий. Переход из одного статуса в другой должен обязательно устанавливаться нормативным правовым актом соответствующего уровня, который бы изменял задачи и функции всех субъектов правоотношений в соответствии с новым статусом. Необходимо учесть и тот факт, что могут существовать переходные формы от одного типа к другому.

На мой взгляд, даже ненаселенные пункты (брошенные) должны оставаться под контролем органов власти и управления с целью обеспечения безопасности и пресечения противоправных действий. Для этих целей в законе о признании населенного пункта ненаселенным должны быть запланированы соответствующие финансовые и материальные ресурсы, определен правовой режим территории, условия и цели нахождения там людей и т.п. (как, например, в Чернобыле, Припяти и

⁹ Перцик Е.Н. Указ соч. С. 245–246.

¹⁰ По переписи 2010 г. в РФ без жителей находилось 12,7% населенных пунктов.

др.). В свою очередь, каждый тип может быть разделен на виды: *городские, сельские и специальные*.

Рассмотрим различные классификации городов. Наиболее распространенным классифицирующим признаком является *количество жителей* в том или ином городе. Это одна из наиболее очевидных классификаций, и в самом простом виде города можно разделить на *крупные, средние и малые*. Еще в начале XX в. известный русский исследователь В.П. Семенов-Тянь-Шанский предлагал следующую классификацию:

- 1) миллион жителей и выше — *столичные города*;
- 2) 100 000–1 000 000 — *крупные*;
- 3) 40 000–100 000 — *большие*;
- 4) 10 000–40 000 — *средние*;
- 5) 5000–10 000 — *малые*;
- 6) 1000–5000 — *городки*;
- 7) юридические города, не имеющие экономического оправдания — *административные пункты*;
- 8) села с экономическими признаками городов — *будущие города*¹¹.

Сегодня мы уже знаем, что миллион жителей — это далеко не самая большая численность. Кроме того, понятия «городки» и «административные пункты» не прижились и в настоящее время не употребляются. Также известно, что далеко не все села с экономическими признаками города становятся городами.

В российском законодательстве не определены четкие критерии количественной классификации городов. На практике используют группы, представленные в табл.

Таблица. Количественная классификация городов России

| Группы поселений | Население (тыс. чел.) |
|------------------|-------------------------|
| Сверхкрупные | Свыше 3000 |
| Крупнейшие | 1000–3000 |
| Крупные | 500–1000 250–500 |
| Большие | 100–250 |
| Средние | 50–100 |
| Малые | 20–50 10–20 До 10 |

¹¹ Семенов-Тянь-Шанский В.П. Город и деревня в Европейской России: Записки императорского русского географического общества. СПб., 1910.

Литература

1. Закон Московской области от 17 января 2001 г. № 12/2001-ОЗ (ред. от 09.07.2010) «Об административно-территориальном устройстве Московской области» // Вестник Московской областной Думы. 2001. № 2.
2. Указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 17 августа 1982 г. «О порядке решения вопросов административно-территориального устройства РСФСР» // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1982. № 34. С. 1271.
3. Велихов Л.А. Основы городского хозяйства. Общее учение о городе, его управлении, финансах и методах хозяйствования. М.; Л., 1928.
4. Кравцов В.И. Классификация городов как инструмент выбора локальной модели управления экономическими процессами / В.И. Кравцов // Вестник Оренбургского гос. ун-та. 2005. № 8. С. 69–73.
5. Крогиус В.Р. Исторические города России как феномен ее культурного наследия / В.Р. Крогиус. М.: Прогресс-Традиция, 2009. 310 с.
6. Лаппо Г.М. География городов: учебное пособие / Г.М. Лаппо. М.: ВЛАДОС, 1997. 480 с.
7. Перчик Е.Н. Города мира: география мировой урбанизации: учебное пособие. М.: Международные отношения, 1999. 384 с.
8. Семенов-Тянь-Шанский В.П. Город и деревня в Европейской России: Записки императорского русского географического общества / В.П. Семенов-Тянь-Шанский. СПб., 1910. 212 с.
9. Смейле Ю.В. Функциональная типология крупных городов СССР (исторический аспект) / Ю.В. Смейле // Вестник РГЭУ «РИНХ». 2007. № 1. С. 185–191.
10. Советский энциклопедический словарь / гл. ред. А.М. Прохоров. 4-е изд. М.: Советская энциклопедия, 1987. 656 с.

В.И. Кравцов, отмечая недостаточную объективность классификации по численности населения, пишет: «Исследование тенденций изменения границ групп городов по наиболее распространенному признаку численности их жителей ...показывает, что каждый из так называемых «исторических», а сегодня крупных городов когда-то был, по современным меркам, малым, затем средним и лишь потом «перешел» в класс крупных. В то же время не требуют долгого поиска примеры, когда их ровесники или более древние и крупные в прошлом города сегодня превратились в малые и даже в сельские населенные пункты, — и все это при стабильной абсолютной численности жителей»¹².

Определенный научный интерес представляет классификация городов по их *правовому положению (административной роли)*. В Российской Федерации существует шесть наиболее распространенных видов городских образований с различным юридическим статусом: *столица; города федерального значения (включая столицу); административные центры и столицы субъектов РФ; города областного (краевого) подчинения; города — районные центры; города районного подчинения*.

Наиболее сложной классификацией городов является их разграничение *по социально-экономическим функциям*, которые города выполняют. Ее можно представить следующим образом: *промышленные (индустриальные); торгово-финансовые; торгово-промышленные; сырьевые (газ, нефть, руда, уголь и др.); портовые; военные; административные; учебные; научные; лечебно-курортные*.

Одним из немаловажных факторов, влияющих на город, являются *географические особенности его расположения*. Л.А. Велихов выделяет следующие из них: *значение рек, морей и озер, гор и возвышенностей, почвы (поверхности и недр) и климата*¹³.

Рассмотрев различные виды классификаций, приходится сделать вывод о том, что разнообразие городов позволяет построить множество научных классификаций поселений данного типа по различным критериям и невозможно сформулировать универсальный критерий, обеспечивший построение общей классификации, так как весьма разнообразны признаки современного города.

¹² Кравцов В.И. Классификация городов как инструмент выбора локальной модели управления экономическими процессами // Вестник Оренбургского гос. ун-та. 2005. № 8. С. 73.

¹³ Велихов Л.А. Основы городского хозяйства. Общее учение о городе, его управлении, финансах и методах хозяйствования. М.; Л., 1928. С. 94–101.

Градостроительное право: земли памятников архитектуры

Колоколова Ольга Никитична,
адвокат

Kokolovs@ya.ru

Анализируется разрешение Верховным Судом РФ административно-правового спора между собственником земельного участка и Министерством культуры РФ об установлении границ земельного участка, на котором расположены памятники архитектуры.

Ключевые слова: градостроительное право, земельное право, территории, на которых расположены памятники архитектуры, правовой статус данных территорий.

Urban Planning Law: Lands of Architectural Monuments

Kokolova Olga N.
Attorney

The author analyzes the solution by the Supreme Court of the Russian Federation of an administrative law dispute between the landowner and the Ministry of Culture of the Russian Federation over establishment of borders of the land plots where architectural monuments are located.

Keywords: urban planning law, land law, territories where architectural monuments are located, legal status of such territories.

В наши дни возродилось стремление построить дом рядом со святынями, а еще лучше — с видом на храм. В связи с этим активно скупаются земельные участки, прилегающие к храмам и монастырям. При этом счастливые землевладельцы, как правило, забывают, что многие территории, прилегающие к святым местам, бывают отягощены запретом на их эксплуатацию. Иными словами, земельный участок купить можно, а вот построиться на нем нельзя. Причем такие обременения могли возникнуть еще в годы советской власти, после чего они тихо дремали на протяжении десятилетий для того, чтобы быть реанимированными в ходе бурного возрождения культурных учреждений. Не удивительно, что владельцы спорных территорий регулярно оспаривают соответствующие нормативно-правовые акты, регламентирующие границы территорий, подпадающих под обременение. О проблемах сноса зданий и сооружений в населенных пунктах, имеющих историческое значение, написано не мало¹.

На конкретном примере проанализируем, как это бывает на практике. Поскольку речь идет об оспаривании актов Правительства РФ, то спор по первой инстанции рассматривал Верховный Суд РФ.

1960 г. Юрьев монастырь — памятник архитектуры государственного значения

Постановлением Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» объект «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.» (далее — Юрьев монастырь) был внесен в список памятников

архитектуры, подлежащих охране как памятники государственного значения.

2013 г. 1960 г. Юрьев монастырь — объект культурного наследия федерального значения, включенный в Список всемирного наследия

Согласно п. 1 Приказа Министерства культуры РФ от 16 декабря 2013 г. № 2102 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.», включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон» (далее — Приказ № 2102), зарегистрированного в Министерстве юстиции РФ 12 февраля 2014 г. (№ 31286) и опубликованного 24 марта 2014 г. в Бюллетене нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, были утверждены границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.», включенного в Список всемирного наследия, расположенного в г. Великом Новгороде, согласно приложению № 1, в котором содержится их описание, а именно описание границы охранной зоны, границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, границы зоны охраняемого природного ландшафта, координаты характерных точек указанных границ и дана схема границ зон охраны данного объекта культурного наследия.

2013 г. 1974 г. Перынский скит — памятник архитектуры государственного значения

Постановлением Совета Министров РСФСР от 4 декабря 1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в

¹ См., например: Скляренко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30; Она же. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32.

РСФСР» объект культурного наследия «Перынский скит» (Новгородская обл., г. Великий Новгород, Перынь, 2 км южнее Юрьева монастыря) внесен в перечень памятников архитектуры, подлежащих охране как памятники государственного значения.

2013 г. 2016 г. Перынский скит включен в Список всемирного наследия

Согласно п. 1 Приказа Министерства культуры РФ от 14 января 2016 г. № 31 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Перынский скит», включенного в Список всемирного наследия, а также режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (далее — Приказ № 31), зарегистрированного 19 февраля 2016 г. в Министерстве юстиции РФ под № 41154 и опубликованного 24 февраля 2016 г. на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, утверждены границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Перынский скит», включенного в Список всемирного наследия, согласно приложению № 1, в котором содержится их описание, а именно описание границ охранной зоны, зоны охраняемого природного ландшафта, каталог координат характерных точек внешней границы участка охранной зоны, внутренней границы охранной зоны, внешней границы зоны охраняемого природного ландшафта, внутренней границы зоны охраняемого природного ландшафта, дана схема границ зон охраны данного объекта культурного наследия.

Инициатор спора — административный истец В.

В. — собственник земельного участка в одной из деревень Новгородского района Новгородской области, находящегося в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.» и зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Перынский скит».

Предмет административного иска

В. обратился в Верховный Суд РФ с административным иском о признании недействующими п. 1 Приказа № 2102 и приложения № 1 к нему и п. 1 Приказа № 31 и приложения № 1 к нему в той части, в которой описание границ зон охраны указанных объектов культурного наследия включает в состав зоны охраны территорию его земельного участка. По мнению административного истца, оспариваемые им положения противоречат ст. 209, 260, 261, 263 ГК РФ, ст. 2, 9, 15, 27, 40, 64, 94–100 ЗК РФ, а также п. 5 и 6 ст. 3.1, 5.1 и 18 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) и ограничивают его право собственности на земельный участок, поскольку в связи с включением территории земельного участка в границы зоны охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия федерального значения запрещается строительство капитальных и временных зданий и сооружений в бассейне видимости объекта культурного наследия; хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исто-

рических ландшафтов, в том числе использование земель для садоводства и огородничества; самовольная посадка (порубка) деревьев и кустарников и т.д.

Обоснование административного иска

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что земельный участок им был приобретен до издания оспариваемых приказов, на дату покупки его право пользования земельным участком не было ограничено, оспариваемыми приказами зоны охраны объектов культурного наследия не установлены, а увеличены, при этом никакого волеизъявления у него не испрашивалось; какие-либо известные объекты культурного наследия на земельном участке отсутствуют; акты, заключения или исследования о соответствии проектов зон охраны указанных объектов культурного наследия градостроительным регламентам, требованиям государственной охраны объекта культурного наследия относительно территории его земельного участка ему не представлялись, требования об установлении в отношении его земельного участка права ограниченного пользования в соответствии со ст. 274 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ, в том числе собственником объектов, не предъявлялись, как и не заключалось никаких гражданско-правовых соглашений (договоров) об установлении сервитута и определении платы за установление такового и крайне ограниченного пользования земельным участком, равно как и не решался вопрос о выкупе у него земельного участка либо о возмездном изъятии для государственных или муниципальных нужд в порядке ст. 279–281 ГК РФ и ст. 49, 56.2–56.12 ЗК РФ.

Возражения Минкультуры и Минюста РФ

Министерство культуры РФ (далее — Минкультуры РФ) и Министерство юстиции РФ (далее — Минюст РФ) в письменных возражениях на административный иск указали, что приказы изданы федеральным органом исполнительной власти в соответствии с полномочиями, предоставленными ему законодательством Российской Федерации, на основании заключенной государственной историко-культурной экспертизы, зарегистрированы в Минюсте России по результатам проведенных правовой и антикоррупционной экспертиз и опубликованы в установленном порядке.

Позиции сторон в суде

Административный истец в судебное заседание не явился.

В судебном заседании представитель Минкультуры РФ и представитель Минюста РФ поддержали изложенную в возражениях правовую позицию и просили в удовлетворении заявленных требований отказать.

Позиция Верховного Суда РФ

Верховный Суд РФ, обсудив доводы административного истца, возражения административных ответчиков, исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ, полагавшей, что в удовлетворении административного иска следует отказать, не находит оснований для удовлетворения административного искового заявления.

Основания отказа в удовлетворении административного иска

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регулируются Законом № 73-ФЗ. Согласно преамбуле этого Закона объекты культурного наследия представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа России и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия. В Российской Федерации гарантируется сохранность таких объектов. Их государственная охрана является одной из приоритетных задач органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

В силу ст. 15, п. 1 ст. 64 Закона № 73-ФЗ памятники истории и культуры государственного значения, республиканского значения, принятые на государственную охрану в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации, отнесены к объектам культурного наследия федерального значения, включенным в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — реестр).

Вышеуказанные объекты являются компонентами № 604–008 и 604–009 объекта всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторические памятники Великого Новгорода и окрестностей», включенного в Список всемирного наследия в 1992 году решением 16-й сессии Комитета всемирного наследия ЮНЕСКО CONF 002 X.A.

В отношении объектов, внесенных в Список всемирного наследия ЮНЕСКО, действуют положения Конвенции об охране всемирного культурного и природного наследия 1972 года, ратифицированной СССР в 1988 году (Указ Президиума ВС СССР от 09.03.1988 № 8595-XI).

К полномочиям федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством РФ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, относится, помимо прочего, утверждение границ зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особых режимов использования земель в границах территорий данных зон и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон (подп. 16 п. 1, п. 2 ст. 9 Закона № 73 в действующей редакции, п. 15 ст. 9 в ред. на дату издания Приказа № 2102).

Таким органом в силу п. 1 Положения о Минкультуры РФ, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 20 июля 2011 г. № 590 «О Министерстве культуры Российской Федерации», является Минкультуры РФ. Кроме того, подп. 5.3.7 п. 5.3 указанного Положения предусмотрено, что границы, а также режимы использования территорий объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых устанавливается Правительством РФ, утверждает Минкультуры РФ.

Распоряжением Правительства РФ от 12 декабря 2012 г. № 2339-р «Об изменении перечня объектов культурного наследия федерального значения, полномочия по государственной охране которых осуществляются Минкультуры России» объ-

екты культурного наследия федерального значения «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.» и «Перынский скит» включены в перечень отдельных объектов культурного наследия федерального значения, полномочия по государственной охране которых осуществляются Минкультуры РФ, утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 759-р.

Приказами Минкультуры РФ от 29 декабря 2015 г. № 28778-р и 29840-р объекты культурного наследия федерального значения «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.» и «Перынский скит» зарегистрированы в реестре и им присвоены регистрационные номера 531420063660006 и 531420063770006.

Приказы в соответствии с Правилами подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 1997 г. № 1009, зарегистрированы в Минюсте РФ и опубликованы.

Таким образом, оспариваемые нормативные правовые акты приняты полномочным федеральным органом исполнительной власти с соблюдением формы и порядка введения в действие.

Из материалов дела следует, что Приказ № 2102 издан Минкультуры РФ с соблюдением процедур, установленных приведенными выше нормативными правовыми актами.

Доводы административного истца о том, что оспариваемыми приказами границы зон охраны объектов культурного наследия были не установлены, а увеличены, несостоятельны и основаны на неправильном толковании закона.

Пунктом 28 Положения № 315 предусматривалось, что изменение зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем разработки нового проекта зон охраны объекта культурного наследия в порядке, установленном данным Положением.

В целях обеспечения сохранности объекта «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.» проект зон его охраны разработан ООО «Март» на основании государственного контракта от 13 мая 2010 г. № 1376-01-41/05-РК.

На указанный проект получено положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы, выполненной в полном соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, которым определено, что в отношении проектов зон охраны объекта культурного наследия экспертиза проводится экспертной комиссией из трех и более экспертов (подп. «б» п. 11(2)).

Пунктом 10 ст. 85 ЗК РФ определено, что в пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными ст. 94–100 ЗК РФ. Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламента-

ми, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Согласно ст. 99 ЗК РФ земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), достопримечательных мест, военных и гражданских захоронений относятся к землям историко-культурного назначения (п. 1). Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются (п. 2). На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность (абз. 2 п. 3). В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры (п. 4).

Таким образом, отнесение оспариваемыми приказами принадлежащего административному истцу земельного участка к охранной зоне объектов культурного наследия «Юрьев монастырь, XII–XVIII вв.» и «Перынский скит» согласуется как с нормами Закона № 73-ФЗ, так и с нормами ЗК РФ.

Следует признать несостоятельным утверждение административного истца о нарушении его права на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему зе-

мельным участком, предусмотренное ст. 209, 260, 261 и 263 ГК РФ.

В силу ч. 3 ст. 44 Конституции РФ каждый обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры.

Особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, устанавливаемый в охранной зоне объекта культурного наследия, имеет своей целью защиту конституционно значимых ценностей и обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории и не затрагивает само существо конституционных гарантий защиты собственности, закрепленных в ст. 17, 35 и 40 Конституции РФ.

Таким образом, Приказ № 2102 и приложение № 1 к нему, Приказ № 31 и приложение № 1 к нему в оспариваемой части не противоречат иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, и не нарушают права административного истца, в связи с чем в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 215 КАС РФ в удовлетворении заявленных требований следует отказать².

Основные научно-практические выводы

1. В решении Верховного Суда РФ доказан приоритет права публичного — сохранение культурного наследия над правом частным — право собственника земельного участка.

2. Приобретая земельный участок на территории объекта культурного наследования, следует тщательно проверить наличие обретений не только в рамках земельного и градостроительного права, но и в рамках норм права, регламентирующих статус конкретного объекта культурного наследия.

² Решение Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № АКПИ17-294 // Электронный архив Верховного Суда РФ за 2017 г.

Литература

1. Решение Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № АКПИ17-294 // Электронный архив Верховного Суда РФ за 2017 г.
2. Скляренко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ / М.В. Скляренко // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30.
3. Скляренко М.В. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики / М.В. Скляренко // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32.

Правила землепользования и застройки — универсальный инструмент управления пространственным развитием муниципального образования. Часть 4

Сокол-Номоконов Эдуард Николаевич,
генеральный директор Научно-исследовательского и проектного института
территориального планирования и управления,
академик РМА, кандидат технических наук, доцент

nipitp@rambler.ru

Макаров Андрей Владимирович,
декан юридического факультета Забайкальского государственного университета,
доктор юридических наук, профессор

jus-chita@yandex.ru

Исследуется феномен правил землепользования и застройки муниципального образования как универсального инструмента управления пространственным развитием. Установлена принадлежность правил к комплексной отрасли права, включающей прежде всего земельное и градостроительное право. Даны предложения по дальнейшему совершенствованию указанных отраслей права в части, касающейся установления видов территориальных зон и соответствия между видами разрешенного использования земельных участков и видами территориальных зон. Предложено усовершенствовать земельное и градостроительное право путем исключения представления о категориях земель как избыточного.

Ключевые слова: правила землепользования и застройки, территориальные зоны, функциональные зоны, виды разрешенного использования земельных участков, категории земель.

Land Use and Development Rules — Cross-Functional Instrument of Management of Spatial Development of Municipal Institution. Part 4

Sokol-Nomokonov Eduard N.
General Director of the Research and Design Institute of Territorial Planning and Management
Member of the Russian Municipal Academy
Candidate of Technical Sciences, Assistant Professor

Makarov Andrey V.
Dean of the Law Faculty of the Transbaikal State University
Doctor of Law, Professor

The article reviews the phenomenon of land use and development of a municipal structure as a universal tool for management of spatial development; establishes belonging of the rules to a complex law branch that includes the land and urban planning law in the first place. The authors give proposals on further improvement of the indicated law branches in part related to the territorial zone type setting and the correspondence between the permitted land plot use types and the territorial zone types; suggest improvement of the land and urban planning law by exclusion the land category notion as excessive.

Keywords: land use and development rules, territorial zones, functional zones, permitted land plot use types, land category.

Новые особенности отображения территориальных зон транспортной и инженерной инфраструктуры возникают в связи с принятием и введением в действие с 1 января 2017 г. законов о кадастровой деятельности и регистрации недвижимости. В соответствии со ст. 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [8] при подготовке межевого плана границы земельных участков не должны пересекать границы территориальных зон, за исключением случая размещения линейных объектов. Это означает, что земельные

участки коммуникаций в межевых и кадастровых документах могут пересекать границы территориальных зон в произвольном порядке, в том числе пересекать границы территориальной зоны коммунальной и транспортной инфраструктуры. Это также означает, что такие земельные участки будут принадлежать одновременно двум различным территориальным зонам. Предлагаемая редакция нормы закона явно противоречит норме ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливающей, что «границы территориаль-

ных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне», что еще раз подтверждает необходимость ее отмены, по крайней мере для того, чтобы устранить противоречия в законодательных актах.

В упомянутой выше статье Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» имеются и другие сомнительные новеллы. Например, указывается, что границы земельных участков в межевом плане не могут пересекать границ территориальных зон, за исключением случаев выявления воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны. При этом под пересечением понимается: наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ территориальной зоны, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ территориальной зоны; расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующей территориальной зоны.

Во-первых, законом не определено, что понимается под выявленной ошибкой определения границ территориальной зоны. Не понятно, кто является субъектом выявления ошибки, если единственным правомочным источником установления границ территориальных зон является орган местного самоуправления, принявший правила землепользования и застройки. Иными словами, если этот орган признает свое решение по установлению границ территориальной зоны, не соответствующей генеральному плану либо иным документам территориального планирования, то он вправе признать это собственной ошибкой и внести соответствующие изменения в правила землепользования и застройки. Никакой другой орган не обладает правом признавать или не признавать установленные границы территориальных зон ошибочными. Далее непонятно, как установление органом местного самоуправления такой ошибки после внесения сведений в государственный реестр границ может повлиять на дальнейшую подготовку межевых планов.

Во-вторых, устанавливается, что отдельные контуры так называемых многоконтурных земельных участков на межевом плане не могут находиться в разных территориальных зонах, причем речь не идет о многоконтурных земельных участках, относящихся к объектам линейной инфраструктуры (транспортным и инженерным коммуникациям). Здесь законодатель впервые использовал представление о многоконтурных участках и контурах, которое *не имеет законодательного толкования*. Более того, законодатель использовал технический термин, применяемый для учетно-кадастровых действий в качестве юридического представления, отсутствующего в земельном праве. Совершенно очевидно, что такие нормы повлекут за собой полный произвол в правоприменительной практике деятельности органов государственного кадастрового учета. Де-юре лишение производителей работ права на отображение таких виртуальных участков в межевых планах должно означать, что все контуры многоконтурных участков должны преобразовываться в совокупности отдельных земельных участков по принципу их принадлежности одной территориаль-

ной зоне. Если территориальная зона сформирована и учтена в реестре в виде совокупности непересекающихся плоскостных объектов, то многоконтурные участки либо должны принадлежать только этой совокупности, либо должны быть преобразованы в одноконтурные.

Законом и его переходными нормами не предусмотрено, распространяется ли действие указанных норм на ранее подготовленные проекты межевания. Не устанавливаются законом и обратные причинно-следственные связи, то есть закон не предусматривает необходимости изменения границ территориальных зон в связи с вышеуказанными ограничениями, установленными для формирования границ земельных участков.

Отдельно следует рассмотреть вопросы регламентации градостроительной деятельности в правилах землепользования и застройки. Для этого необходимо окончательно определиться с тем, что мы понимаем под градостроительным регламентом.

Градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты не устанавливаются в отношении территориальных зон, расположенных вне территорий населенных пунктов, однако для них указываются виды разрешенного использования земельных участков. Градостроительные регламенты не устанавливаются для некоторых видов территориальных зон, расположенных на территории населенных пунктов, однако также указываются виды разрешенного использования земельных участков. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, *расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны в населенных пунктах*, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Обсудим содержание представленных норм. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с земельным законодательством (согласно Классификатору). Виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются их функциональностью. Вместе с тем эта функциональность может быть многообразной. Например, в жилой зоне могут размещаться объекты капитального строительства общественного пита-

ния, которые тем не менее могут использоваться и как фабрики-кухни, и как залы для проведения торжеств и т.д. Нужно ли регламентировать данные обстоятельства в правилах землепользования и застройки? Если мы не хотим создавать дополнительные сложности для функционирования субъектов экономической деятельности, то нет. Если мы хотим установить точные параметры санитарно-защитной зоны для объекта, то да. Выбор остается за органом местного самоуправления. При выборе управляющего действия правил орган местного самоуправления может выбрать директивный подход и установить фиксированный предельный размер санитарно-защитной зоны. Это будет означать, что субъект экономической деятельности должен выбрать такой ее режим, который бы укладывался в требования соответствующих санитарных правил, либо проводил мероприятия, обосновывающие снижение размеров санитарно-защитной зоны. С другой стороны, орган местного самоуправления может выбрать согласительный подход и согласовать с субъектом экономической деятельности необходимый вид деятельности и размер санитарно-защитной зоны, если это не причиняет вреда третьим лицам. Следует помнить, что некоторые виды разрешенного использования могут сочетаться различным образом в различных территориальных зонах и что на основании регламента будет устанавливаться исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков в кадастровых документах на земельные участки, находящиеся в данной территориальной зоне.

Совершенно неопределенным в правовом смысле остается п. 3 — об ограничениях использования земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации. Дело в том, что федеральные законы и законы субъектов Российской Федерации не устанавливают прямых регламентных ограничений земельных участков и объектов недвижимости применительно к тому или иному виду территориальных зон, а также принципов их установления документами градостроительного зонирования за пределами того, что регулировано соответствующими статьями Градостроительного кодекса Российской Федерации. Более того, непонятно, каким образом нормы законодательных актов, устанавливающих ограничения (если бы они существовали) и имеющих прямое действие, могут воспроизводиться в муниципальных правовых актах (а правила землепользования и застройки утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления). В широкой судебной практике ситуации с прямым воспроизведением (цитированием) норм федеральных правовых актов в муниципальных правовых актах очень часто признаются нарушением установленной законом компетенции органов власти.

Что касается п. 2, то здесь мы следуем перечню параметров, установленных ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Перечень параметров является открытым и условным (перечень может включать, а может и не включать перечисленные параметры — новелла ч. 1.1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Пункт 2 ч. 1 данной статьи требует дополнительного толкования. Согласно этим нормам регламенты могут содержать отступы от границ земельных участков, в пределах которых нельзя рас-

полагать какие-либо здания, строения и сооружения. Однако сооружением являются забор или ограждение участка, которые располагают по его внешней границе, а также различные инженерные сооружения, включая воздушные и подземные коммуникации, которые в большинстве случаев могут выходить за пределы земельных участков (т.е. пересекать границы участка).

Ввиду отсутствия жестких правовых требований в данной статье можно рекомендовать органам местного самоуправления руководствоваться изложенным выше принципом: для сдерживания градостроительной активности устанавливать предельные параметры, а для ее стимулирования — отказываться от их установления. Следует помнить, что этот подход присутствует в зарубежных практиках. Например, некоторые муниципалитеты США устанавливают отступы от границ участков, прилегающих к улицам, для организации открытых травянистых газонов, что не типично для российской градостроительной практики.

На наш взгляд, правила землепользования и застройки в российской практике в большинстве муниципальных образований должны иметь дружественный по отношению к инвестиционным намерениям характер и поддерживать любую градостроительную активность. Все, что можно было ограничить в градостроительной сфере, уже ограничено законами и нормативными подзаконными документами органов государственной власти, в том числе имеющими рекомендательный характер, которые действуют непосредственно и не нуждаются в переизложении в составе правил землепользования и застройки (чем откровенно грешат некоторые разработчики правил). Не следует особо злоупотреблять предписаниями, устанавливающими условно разрешенный вид использования и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и требующими разрешения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки, помня о высокой коррупционности индивидуальных градостроительных решений даже при наличии публичных согласований.

В редакции Градостроительного кодекса Российской Федерации, вступающей в силу с 1 января 2017 г., появляется ряд новелл, касающихся института градостроительного зонирования.

Согласно ст. 30 Кодекса в составе правил появляются еще одна карта и еще один раздел градостроительного регламента. Речь идет о картах границ территорий, на которых осуществляется деятельность по их комплексному и устойчивому развитию, и о соответствующей регламентации градостроительной деятельности на этих территориях. Феноменология данного правового регулирования плохо поддается толкованию. Во-первых, можно усмотреть тавтологию в понятиях комплексности и устойчивости развития, ибо устойчивость вряд ли можно обеспечить вне комплексного подхода, а сам комплексный подход выражается прежде всего в достижении устойчивости развития. Тем не менее достаточно спорное толкование такой деятельности содержится в ст. 1 Кодекса. Под деятельностью по комплексному и устойчивому развитию территории понимается осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке тер-

ритории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов. Таким образом, буквальное толкование говорит нам о том, что указанные территории — это территории, на которых в период действия правил землепользования и застройки осуществляется градостроительная деятельность в соответствии с подготавливаемой документацией по планировке. Согласно закону документация по планировке должна разрабатываться в отношении всех функциональных зон, представленных в соответствующей карте генерального плана поселения (схемы территориального планирования муниципального района в отношении межселенных территорий), и всех планируемых линейных инфраструктурных объектов федерального, регионального, районного и поселенческого значения. Следовательно, территориями для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому их развитию являются территории всех функциональных зон, перенесенных в карту градостроительного зонирования в виде соответствующих им территориальных зон (частей территориальных зон определенного вида), а также территориальные зоны инфраструктурных объектов.

В связи с изложенным уместно вспомнить, что в предшествующих редакциях Градостроительного кодекса Российской Федерации в составе генерального плана предусматривалась карта (схема), отображающая очередность подготовки документации по планировке территорий. При этом в текстовой части материалов по обоснованию генерального плана содержались положения об очередности и объемах финансирования работ по подготовке документации по планировке территорий, которая конкретизировалась в таком упраздненном документе, как план реализации генерального плана. Таким образом, мы имеем дело с определенным возвратом к фиксации территорий, для которых необходима разработка документации по планировке, но уже не в составе генерального плана, а в составе правил землепользования и застройки.

В регламентах применительно к данным территориям (представленным в том числе группами территориальных зон различных видов) указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. Указанные показатели удивительным образом воспроизводят нормы гл. 3.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющей порядок разработки нормативов градостроительного проектирования.

Здесь мы сталкиваемся с уникальной в муниципальном праве практикой одновременного правового установления одних и тех же требований одновременно действующими различными правовыми актами, часть из которых относится к муниципальным правовым актам, а часть — к правовым актам органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Очевидно, что необходимости в таком правовом дубли-

ровании нет никакой, более того, налицо санкционированное нарушение компетенции одних органов другими.

Непонятно вообще, как нормативы градостроительного проектирования, которые предметно относятся к регламентации процессов территориального планирования, превратились в градостроительные регламенты (которыми они не являются в принципе), регулирующие деятельность по разрешенному использованию земельных участков и объектов недвижимости, и для чего это вообще сделано. Мы можем только высказать предположение, что авторы данной правовой инициативы предполагали распространить регулирующее действие нормативов градостроительного проектирования на подготовку документации по планировке территорий, которая, по их мнению, должна осуществляться на этапах, последующих за градостроительным зонированием (а почему не предшествующих или следующих одновременно с последующим внесением изменений в карту зонирования?). Вместе с тем в этом нет никакой необходимости, поскольку в том виде, в котором гл. 5 Градостроительного кодекса представлена в редакции, действующей с 1 января 2017 г., с учетом всей совокупности подготовленных в соответствии с этой главой подзаконных правовых актов правовая регламентация деятельности по подготовке документации по планировке на основании утвержденных документов территориального планирования (в которых, кстати, уже содержатся параметры, характеризующие функциональные зоны и требования к их инфраструктурному обеспечению) является вполне самодостаточной и явно не требует дополнительной регламентации в правилах.

Как бы то ни было, рассмотренные нами новеллы запускают новый этап разработки правил землепользования и застройки при незавершенном первом этапе. Судить о степени его незавершенности могут не только специалисты, но и любой интересующийся вопросом обыватель. Для этого достаточно войти на портал публичной кадастровой карты и осуществить поиск территориальных зон (или зон с особыми условиями использования территорий) по всей территории Российской Федерации.

Мы ни в коем случае не подвергаем сомнению полезность фиксации в градостроительных документах исполнительных действий органов власти и инвесторов по реализации документов территориального планирования, включая подготовку документации по планировке, но не согласны с предложенным способом ее правовой реализации. Оптимальными, по нашему мнению, были бы признание ошибочным предшествующего изъятия карты очередности подготовки документации по планировке территории из состава генерального плана и возвращение в закон соответствующих норм.

В целом следует признать институт градостроительного зонирования достаточно эффективным инструментом управления землепользованием и застройкой поселений при условии устранения из него отмеченных несовершенств и противоречий. Вместе с тем он остается одним из самых затратных правовых регуляторов пространственного развития территории муниципальных образований Российской Федерации (и как видим, уровень затрат повышается год от года). Предлагаемая нами правовая оптимизация несколько снижает уровень необходимых государственных расходов, но даже при

этом он остается колоссальным. На наш взгляд, следует и далее упрощать и сокращать градостроительные и землеустроительные процедуры, одновременно повышая действенность пространственных отраслей права. В этом ключе мы предпо-

лагаем опубликовать ряд статей, которые могли бы возобновить дискуссию о путях интегрированного правового реформирования земельного, градостроительного и связанных с ними отраслей права.

Литература

1. Сокол-Номоконов Э.Н. Актуальные вопросы совместного реформирования градостроительного и земельного законодательства в Российской Федерации / Э.Н. Сокол-Номоконов, А.В. Макаров // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1. С. 2–7.
2. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ. 2004. № 52 (часть 1). Ст. 5276.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
4. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 31.10.2016) // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
5. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «Об особо охраняемых природных территориях» // СЗ РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
7. Приказ Минэкономразвития России от 29 декабря 2004 г. № 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрирован в Минюсте России 08.09.2014 № 33995).
8. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.

Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Часть 2*

Колоколов Никита Александрович,
доктор юридических наук

nikita_kolokolov@mail.ru

Излагаются примеры из судебной практики по делам о самовольном строительстве, содержащиеся в одноименном Обзоре, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г.

Ключевые слова: самовольное строительство, практика рассмотрения гражданских (арбитражных) дел о самовольном строительстве.

Application of Procedural Law Provisions at Review of the Unauthorized Construction Cases. Part 2

Kolokolov Nikita A.
Doctor of Law

The author gives examples from the judicial practice in the unauthorized construction cases contained in the similarly named Review approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on March 19, 2014.

Keywords: unauthorized construction, practice of civil (commercial) unauthorized construction case review.

Если в предыдущей публикации мы изложили процессуальные аспекты, характерные судебной практике дел о самовольном строительстве объектов недвижимости, то в настоящей статье детально остановимся на вопросах применения норм материального права.

Приобретательная давность

Приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке. При рассмотрении споров о признании права собственности на самовольную постройку необходимо учитывать, что действующее законодательство разграничивает основания возникновения права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) и в связи с осуществлением самовольного строительства (ст. 222 ГК РФ).

Как указано в п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу ст. 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Приобретательная давность не может распространяться на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в том

числе расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, поскольку в подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, так как, осуществляя самовольное строительство, лицо должно было осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности. Тогда как лишь совокупность всех перечисленных в ст. 234 ГК РФ условий (добросовестность, открытость и непрерывность владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет) является основанием для приобретения права собственности на это имущество в силу приобретательной давности.

*** Например, Л. обратилась в суд с иском к районной администрации о признании права собственности на хозяйственную постройку, указав, что на протяжении более пятнадцати лет она фактически владеет хозяйственной постройкой как своей собственной для ведения личного подсобного хозяйства. Постройка находится на расстоянии 53 метров от ближайшего жилого дома, что соответствует санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, возведена с разрешения председателя сельского совета. По неизвестным причинам документы о праве на возведенную ею хозяйственную постройку уполномоченными органами власти ей своевременно не выданы.

Решением районного суда, оставленным без изменения определением Судебной коллегии по гражданским делам областного суда, в удовлетворении исковых требований Л. отказано.

* Продолжение. Начало см.: Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23.

При разрешении спора судебными инстанциями установлено, что земельный участок, на котором расположена спорная хозяйственная постройка, находится в государственной собственности. Л. указанный участок на каком-либо вещном праве не предоставлялся. Разрешение на строительство спорной постройки не выдавалось, акт ввода объекта в эксплуатацию отсутствует.

Оснований для применения положений ст. 234 ГК РФ суды не усмотрели, обоснованно отметив, что возможность признания права собственности на самовольно возведенную на неправомерно занимаемом земельном участке постройку в порядке приобретательной давности не предусмотрена.

Учитывая, что земельный участок, на котором расположена постройка, не принадлежит истцу на каком-либо вещном праве, а также принимая во внимание отсутствие разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию, суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска.

Возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно при наличии вины застройщика.

*** Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ были отменены решение районного суда и определение Судебной коллегии по гражданским делам областного суда по делу по иску В. и Ш. к городской администрации, комитету архитектуры и градостроительства города, обществу с ограниченной ответственностью о признании незаконным и об отмене постановления о выделении земельного участка, признании незаконным разрешения на строительство, демонтаже объекта, восстановлении зеленых насаждений.

Разрешая возникший спор, признавая незаконным и отменяя постановление администрации муниципального образования о предоставлении обществу земельного участка под строительство блочной автозаправочной станции и разрешение на строительство, возлагая обязанность на общество с ограниченной ответственностью освободить земельный участок от размещенного объекта АЗС путем сноса за счет собственных средств, восстановить зеленые насаждения, газон на месте расположения объекта и на месте устройства выезда и въезда автотранспорта на территорию АЗС, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что при принятии решения о предоставлении земельного участка под строительство и выдаче разрешения на строительство были допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, экологических и иных обязательных нормативов, что влечет признание строения самовольно возведенным с последствиями, указанными в ст. 222 ГК РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ с указанными выводами судов не согласилась, указав, что по смыслу ст. 222 ГК РФ содержащаяся в ней санкция может быть применена, если доказана вина лица в осуществлении самовольной постройки. Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством

совершения которого служит установление хотя бы одного из условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ. Необходимость установления вины застройщика подтверждается и положением п. 3 ст. 76 ЗК РФ, согласно которому снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Однако вывод о наличии в действиях общества с ограниченной ответственностью вины при возведении АЗС в обжалуемых судебных постановлениях отсутствовал.

Из судебных постановлений следовало, что судами первой и кассационной инстанций в нарушение ст. 222 ГК РФ не установлены обстоятельства, указывающие на допущенные при возведении блочной АЗС существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, не указано, какие конкретно негативные последствия наступили для истцов, создана ли при этом угроза жизни и здоровью граждан; не был разрешен вопрос о необходимости назначения по делу экологической экспертизы.

При этом Судебная коллегия по гражданским делам отметила, что сами по себе отдельные нарушения, которые могут быть допущены при предоставлении земельного участка для строительства и при возведении постройки, в том числе градостроительных, строительных, иных норм и правил, не являются безусловным основанием для сноса строения, поскольку постройка может быть снесена лишь при наличии со стороны лица, осуществившего ее, нарушений, указанных в ст. 222 ГК РФ.

Допущенные судами первой и второй инстанций нарушения послужили основанием для отмены состоявшихся судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда от 28.02.2012 РФ № 39-В11-8).

Действие норм градостроительного права во времени

При рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством, судам следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей на время возведения самовольной постройки. Одним из признаков самовольной постройки является создание ее с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Рассматривая дела по искам, связанным с самовольными постройками, следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения самовольной постройки.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом (например, в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» положения ч. 17 ст. 51 ГСК РФ, определяющей случаи, когда для возведения строения или его реконструкции не требуется выдача разрешения на строительство, применяются также в отношении указанных в ней объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие ГСК РФ).

*** В связи с несоблюдением указанного принципа были правомерно отменены состоявшиеся по делу судебные постановления по делу по иску У. к В. о признании бани самовольной постройкой, обязанности ответчика осуществить снос самовольной постройки за свой счет. Президиумом областного суда, в частности, было указано, что несоответствие местоположения построек сторон требованиям СП 30-102-99 в части соблюдения расстояния до границы соседнего приквартирного участка, а также СНиП 2.07.01-89 в части расстояний между строениями не могло служить основанием для сноса спорных построек как самовольных, поскольку на время их возведения названные нормативные акты не были приняты и, соответственно, застройщик не мог их нарушить.

Одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку является установление того обстоятельства, что сохранение спорной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании и т.д.

Решением районного суда, оставленным без изменения определением Судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, были удовлетворены иски о признании права собственности на нежилое здание.

Судом установлено, что на муниципальном земельном участке, предоставленном истцу в аренду сроком на десять лет для строительства объекта — магазина площадью не более 150 кв.м, Г. было самовольно возведено нежилое трехэтажное здание с мансардой общей площадью 1331,2 кв.м.

Отменяя состоявшиеся судебные постановления и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала, что одним из юридически значимых обстоятельств по делу о признании права собственности на самовольную постройку в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ является установление того обстоятельства, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила застройки, установленные в муниципальном образовании и т.д.

Между тем суды первой и второй инстанций в вынесенных по делу судебных постановлениях какого-либо суждения по вопросу, касающемуся нарушений прав и законных интересов других лиц, в частности правил застройки, установленных в муниципальном образовании, при самовольном возведении истцом объекта капитального строительства — нежилого здания с измененными параметрами (1331,2 кв.м вместо 150 кв.м), не высказали, и вывод суда по данному вопросу в вынесенных по делу судебных постановлениях отсутствовал (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.07.2011 № 18-В11-25).

Нарушение строительных норм и правил

Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска

о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

Как показало изучение судебной практики, существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, суды выясняют, учтены ли при возведении спорной постройки требования санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта.

Для установления наличия (отсутствия) отступлений от градостроительных и строительных правил при возведении самовольной постройки судами, как правило, назначаются судебные строительно-технические экспертизы. Учитывая содержащиеся в п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 июня 2008 г. №11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» разъяснения о недопустимости постановки перед экспертом (экспертами) вопросов правового характера, разрешение которых относится к компетенции суда, вопросы существенности допущенных при возведении самовольной постройки градостроительных норм и правил не могут ставиться на разрешение эксперта.

К существенным нарушениям строительных норм и правил суды относят, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек принимаются во внимание и положения ст. 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

*** Несоблюдение конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, несоответствие избранного истцом способа защиты характеру и степени допущенного нарушения прав или законных интересов, публичных интересов послужили, например, основанием для отмены судебных постановлений, состоявшихся по делу по иску администрации муниципального образования к К. о сносе самовольной постройки и по встречному иску К. к администрации муниципального образования о признании права собственности на незавершенный строительством дом.

Решением районного суда в удовлетворении первоначального и встречного исков было отказано.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам краевого суда решение суда первой инстанции было в части отменено, вынесено новое решение о возложении на К. обязанности снести за его счет самовольно возведенный капитальный объект недвижимости.

Отменяя апелляционное определение в части отмены решения районного суда и вынесения нового решения об удовлетворении требований администрации муниципального образования, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ указала следующее.

Установлено, что площадь спорного объекта незавершенного строительства составляет 304,8 кв.м. Согласно результатам судебной строительно-технической экспертизы этот объект расположен в границах принадлежащего ответчику земельного участка и лишь незначительная часть пристройки к нему размером 0,2 м × 6 м размещена с выступом за красную линию. Общая площадь застройки составила 50% площади земельного участка, что удовлетворяет требованиям схемы планировочной организации земельного участка. При этом спорный объект незавершенного строительства не препятствует владельцам соседних строений в пользовании ими своими строениями и земельными участками, а также не препятствует проходу по тротуару и не создает опасности возникновения аварийных ситуаций при движении автотранспорта по этой улице.

Удовлетворяя иски о сносе спорного объекта капитального строительства, суд апелляционной инстанции исходил из того, что он имеет все установленные ст. 222 ГК РФ признаки самовольной постройки, поскольку К. без получения разрешительных документов возводит второй этаж и часть самовольного строения выступает за границы правомерного земельного участка.

Не соглашаясь с данным выводом суда апелляционной инстанции, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала, что он сделан без учета разъяснений, содержащихся в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», поскольку для правильного разрешения этого дела необходимым является установление обстоятельства, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, в частности права смежных землепользователей, правила землепользования и застройки и т.д.

Судебная коллегия по гражданским правам указала, что возведение второго этажа строения без разрешительных документов само по себе не является основанием для сноса строящегося объекта недвижимости при отсутствии данных, свидетельствующих о том, что именно этим постройкой нарушается право и охраняемые законом интересы других лиц.

Обращаясь в суд с встречным иском, а также в судебном заседании К. утверждал, ссылаясь на имеющиеся в материалах дела заключение экспертов, проводивших судебную строительно-техническую экспертизу, что выявленное нарушение, связанное с неправильным размещением объекта, может быть устранено без сноса объекта строительства.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции при принятии решения о сносе всей самовольной постройки не обсуждено и не установлено, насколько избранный истцом способ защиты прав соответствует допущенному ответчиком нарушению, заключающемуся в осуществлении строительства без необходимого разрешения, а также в размещении этого объек-

та с выступом за красную линию на 0,2 м на протяжении 6 м, и возможно ли устранение данного нарушения без сноса объекта незаконченного строительства. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.04.2013 № 18-КГ13-14).

По другому делу суд, придя к выводу о том, что возведение гаража с нарушением требований отступа от межевой границы не является существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, противопожарные и санитарные разрывы соблюдены, опасности для жизни и здоровья людей указанный объект не представляет, обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований о сносе гаража, одновременно возложив на ответчиков обязанность по устранению выявленных недостатков постройки путем переустройства ее конфигурации и установления по краю ската крыши снегозадерживающих заграждений.

Право собственности на часть объекта

Возможность признания права собственности на часть объекта самовольной постройки действующим законодательством не предусмотрена. Рассматривая вопрос о возможности признания права собственности на часть объекта самовольного строительства, например на гаражный бокс, расположенный в составе гаражного комплекса кооператива, если земельный участок под строительство выделялся гаражно-строительному кооперативу, однако во введении в эксплуатацию гаражного комплекса отказано по причине его возведения с нарушением установленных законом градостроительных, строительных и иных норм и правил, следует отметить, что судебная практика по такой категории споров не является единообразной.

Правильной следует признать позицию судов, которые исходят из того, что не имеется законных оснований для признания права собственности на часть объекта, возведенного с нарушением установленных законом норм и правил и являющегося самовольной постройкой.

*** Б. обратилась в суд с иском к гаражно-строительному кооперативу, администрации района о признании права собственности на гаражные боксы и нежилые помещения, расположенные в составе гаражного комплекса кооператива, указывая, что является членом кооператива, выплатила паевые взносы, спорное имущество фактически передано ей в пользование, однако кооперативу отказано во вводе в эксплуатацию всего гаражного комплекса, в связи с чем она лишена возможности зарегистрировать право собственности на указанное имущество на основании п. 4 ст. 218 ГК РФ.

Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано. При этом судебные инстанции исходили из того, что объект возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, частично расположен с нарушением СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети» и нарушением СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», что создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме того, земельный участок, на котором возведен гаражный комплекс, был предоставлен на праве аренды обществу с ограниченной ответственностью и гаражно-строитель-

ному кооперативу сроком на 26 месяцев. Договор не был зарегистрирован в установленном порядке, срок его действия истек, сведений о том, что земельный участок предоставлялся истцу, не представлено, тогда как из содержания ч. 3 ст. 222 ГК РФ следует, что право собственности на самовольную постройку может быть признано только за лицом, которому принадлежит земельный участок на определенном законом вещном праве.

При таких обстоятельствах и с учетом того, что весь гаражный комплекс возведен с нарушением установленных законом норм и правил и является самовольной постройкой, судебные инстанции пришли к правильному выводу, что оснований для признания права собственности на часть такого объекта (гаражные боксы и нежилые помещения в составе гаражного комплекса) не имеется.

Самовольное строительство на арендованном участке

Право собственности на самовольное строение, возведенное гражданином без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В практике судов вызывают определенную сложность дела, связанные с разрешением требований о признании права собственности на самовольные постройки, возведенные на арендованных земельных участках.

Ряд судов полагает, что отсутствие у истца какого-либо из перечисленных в п. 3 ст. 222 ГК РФ вещных прав на земельный участок является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований о признании права собственности на самовольную постройку.

Другие суды полагают, что при определенных обстоятельствах предоставление лицу земельного участка в аренду для целей капитального строительства может служить основанием для признания за таким лицом права собственности на самовольно возведенную постройку.

В целях правильного разрешения споров, связанных с правом собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, предоставленном застройщику в аренду, судам необходимо учитывать следующее.

Одним из критериев самовольности постройки в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ является возведение недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом в соответствии с п. 3 названной статьи право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке — за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В соответствии с взаимосвязанными положениями подп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ арендатор земельно-

го участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для жилищного строительства предусмотрена ст. 301 ЗК РФ.

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены — в соответствии с назначением имущества.

Из системного толкования вышеприведенных правовых норм следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

В качестве примера правильного определения судом юридически значимых для подобной категории споров обстоятельств можно привести следующее дело.

**** Т. обратился с иском к администрации муниципального образования о признании права собственности на самовольную постройку — незавершенный строительством жилой дом (готовность 60 %).*

Судом установлено, что постановлением главы администрации муниципального образования от 21 июля 1999 г. Т. был предоставлен в аренду земельный участок под проектирование и строительство индивидуального жилого дома и хозяйственных строений. 13 августа 1999 г. между истцом и администрацией муниципального образования заключен договор аренды земельного участка для целей строительства жилого дома, который зарегистрирован в комитете по земельным ресурсам и землеустройству города. 30 июля 1999 г. управлением главного архитектора администрации города согласован проект жилого дома. Постановлением главы администрации муниципального образования от 20 декабря 2007 г. продлен срок действия постановления от 21 июля 1999 г., утверждено проект границ земельного участка для строительства индиви-

дуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек, установлены градостроительные требования к его использованию. Земельный участок поставлен на кадастровый учет с разрешенным использованием для строительства индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек. В соответствии с произведенным зонированием указанный земельный участок находится в территориальной зоне малоэтажной жилой застройки с земельными участками.

По состоянию на 12 июля 2012 г. на арендованном земельном участке истцом выстроен жилой дом готовностью 60 %.

Суд пришел к выводу, что возведение на указанном земельном участке индивидуального жилого дома соответствует его целевому использованию, истец пользовался этим земельным участком на законных основаниях, а по смыслу ст. 222 ГК РФ право собственности на жилой дом, возведенный граждани-

ном без необходимого разрешения на земельном участке, который предоставлен в аренду для строительства жилья, может быть признано, если жилое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Установив, что истцом при возведении самовольной постройки не допущено существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, она не создает угрозу жизни и здоровью граждан, суд при изложенных обстоятельствах признал за Т. право собственности на незавершенный строительством объект — индивидуальный жилой дом с мансардой готовностью 60 %.

Продолжение следует

Литература

1. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством. Утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г. // Электронный архив Верховного Суда РФ за 2014 г.
2. Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23.
3. Складенко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ / М.В. Складенко // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30.

Актуальные вопросы правового регулирования сферы строительства

Как следует из письма саморегулируемой организации (далее — СРО) на имя руководителя организации, решение о дополнительном взносе принято общим собранием членов СРО в связи с принятием Федерального закона от 18 июня 2017 г. № 126-ФЗ «О внесении изменений в статью 55.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статью 3.3 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» и в целях увеличения размера компенсационного фонда возмещения вреда до размера не ниже минимального, определяемого в соответствии с ч. 12 ст. 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Можно ли отнести расходы на уплату дополнительного взноса в компенсационный фонд возмещения вреда СРО на себестоимость в бухгалтерском учете, а также признать этот расход для целей налогообложения прибыли?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Расходы на уплату дополнительного взноса в компенсационный фонд возмещения вреда СРО в бухгалтерском учете относятся на себестоимость как расходы по обычному виду деятельности.

Организация вправе учесть для целей налогообложения прибыли расходы на уплату упомянутого дополнительного взноса.

Обоснование вывода:

Правовые аспекты

В соответствии с ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее — Закон № 315-ФЗ) федеральными законами могут быть предусмотрены случаи обязательного членства субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в СРО.

В соответствии со ст. 55.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) статус саморегулируемой организации может приобрести некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза), в целях, предусмотренных ст. 55.1 ГрК РФ, при условии ее соответствия требованиям, установленным ст. 55.4 ГрК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо имеют право выполнять проектно-изыскательские и строительные работы только при условии, что такой индивидуальный предприниматель или такое юридическое лицо являются членом соответствующей саморегулируемой организации. При этом согласно ч. 3 ст. 55.8 ГрК РФ

необходимо наличие у СРО, членом которой является такое лицо, компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, сформированного в соответствии со ст. 55.4 и 55.16 ГрК РФ.

В ч. 12 и 13 ст. 55.16 ГрК РФ установлены минимальные размеры взносов в компенсационный фонд возмещения вреда СРО на одного члена саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в зависимости от уровня ответственности члена СРО.

В соответствии с ч. 5 ст. 55.8 ГрК РФ член саморегулируемой организации самостоятельно при необходимости увеличения размера внесенного им взноса в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств до следующего уровня ответственности обязан вносить дополнительный взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в порядке, установленном внутренними документами СРО. При этом член СРО, не уплативший указанный дополнительный взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, не имеет права принимать участие в заключении новых договоров подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договоров строительного подряда с использованием конкурентных способов заключения договоров (ч. 6 ст. 55.8 ГрК РФ).

Далее в ч. 7 ст. 55.8 ГрК РФ предусмотрена возможность получения от СРО требования о необходимости увеличения размера внесенного членом СРО взноса в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, что, как мы полагаем, могло иметь место в рассматриваемой ситуации.

Кроме вступительного взноса, источником формирования имущества СРО являются членские взносы (п. 1 ч. 1 ст. 12 Закона № 315-ФЗ). В силу ч. 4 и 5 ст. 55.10 ГрК РФ установление размеров вступительного и регулярных членских взносов и порядка их уплаты, а также установление размеров взносов в компенсационный фонд СРО и порядка его формирования относятся к исключительной компетенции общего собрания членов СРО.

Отметим, что в рассматриваемом случае необходимость уплаты дополнительного взноса вызвана объективными обстоятельствами, а именно решением общего собрания членов СРО. В этих условиях правовую природу дополнительного взноса мы можем считать такой же, как у обычного взноса в компенсационный фонд возмещения вреда СРО.

Бухгалтерский учет

В силу п. 5 ПБУ 10/99 «Расходы организации» расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров. Такими расходами также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

Принимая во внимание, что расходы по уплате вступительного взноса, взноса в компенсационный фонд и членских взносов являются обязательными условиями для получения права на выполнение определенных работ, данные расходы подлежат учету в составе расходов по обычным видам деятельности.

Каких-либо специальных правил по учету расходов на уплату вступительного взноса и взноса в компенсационный фонд СРО правилами ведения бухгалтерского учета не установлено. Таким образом, расходы по уплате данных взносов должны быть учтены одновременно на счетах учета затрат.

Как указано выше, дополнительный взнос является разновидностью обычного взноса в компенсационный фонд возмещения вреда СРО, поэтому он должен быть признан в составе расходов по обычным видам деятельности, как и остальные взносы.

Следовательно, расходы на уплату дополнительного взноса в компенсационный фонд возмещения вреда СРО в бухгалтерском учете относятся на себестоимость как расходы по обычному виду деятельности.

Налог на прибыль организаций

Налоговой базой по налогу на прибыль организации признается денежное выражение прибыли, определяемой как разница между полученными ими доходами и произведенными расходами (п. 1 ст. 274 НК РФ).

Согласно п. 1 ст. 252 НК РФ в целях формирования налогооблагаемой прибыли налогоплательщики вправе уменьшить полученные доходы на сумму произведенных расходов (за исключением расходов, указанных в ст. 270 НК РФ), под которыми понимаются обоснованные (экономически оправданные) и документально подтвержденные затраты (а в случаях, предусмотренных ст. 265 НК РФ, убытки), осуществленные (понесенные) налогоплательщиком. Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

В составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, могут быть учтены взносы, вклады и иные обязательные платежи, уплачиваемые некоммерческим организациям, если уплата таких взносов, вкладов и иных обязательных платежей является условием для осуществления деятельности налогоплательщиками — плательщиками таких взносов, вкладов или иных обязательных платежей (подп. 29 п. 1 ст. 264, п. 40 ст. 270 НК РФ, Письмо Минфина России от 13.10.2016 № 03-03-06/1/60902).

Таким образом, при выполнении условий п. 1 ст. 252, подп. 29 п. 1 ст. 264 НК РФ организация в данном случае вправе учесть расходы в виде вступительного взноса, взноса в компенсационный фонд и членских взносов в СРО при формировании налогооблагаемой прибыли (дополнительно см., например, письма Минфина России от 10.02.2010 № 03-03-06/1/54, от 07.12.2009 № 03-03-06/1/790, от 16.04.2009 № 03-03-06/1/254). Поскольку дополнительный взнос является разновидностью обычного взноса в компенсационный фонд, его сумму также можно признать расходами для целей налогообложения.

Соответственно, организация вправе учесть для целей налогообложения прибыли расходы на уплату дополнительного взноса.

Порядок признания расходов при методе начисления регулируется нормами ст. 272 НК РФ.

По нашему мнению, п. 1 ст. 272 НК РФ, равно как и иные нормы данной статьи, не обязывает налогоплательщиков распределять расходы в виде дополнительного взноса для целей их включения в расчет налоговой базы по налогу на прибыль. Поэтому полагаем, что организация вправе признать расходы в виде дополнительного взноса в СРО одновременно, что соответствует официальной позиции по данному вопросу.

Так, специалисты финансового ведомства и налоговых органов неоднократно приходили к выводу о том, что рассматриваемые расходы подлежат единовременному признанию в налоговом учете в соответствии с нормами подп. 3 п. 7 ст. 272 НК РФ (см., например, письма Минфина России от 23.12.2010 № 03-03-06/1/803, от 27.10.2010 № 03-03-06/1/667, от 21.07.2010 № 03-03-06/1/479, от 12.07.2010 № 03-03-05/150, от 01.04.2010 № 03-03-06/1/207, от 25.03.2010 № 03-03-06/1/182, от 11.02.2010 № 03-03-06/1/63, Письмо УФНС России по г. Москве от 20.06.2011 № 16-15/059229@).

Следует отметить, что дата признания расходов в виде дополнительных взносов в СРО нормами ст. 272 НК РФ прямо не определена.

Подпункт 3 п. 7 ст. 272 НК РФ позволяет учитывать отдельные виды прочих расходов, связанных с производством и реализацией, на дату расчетов в соответствии с условиями заключенных договоров или дату предъявления налогоплательщику документов, служащих основанием для произведения расчетов, либо на последнее число отчетного (налогового) периода. В связи с тем, что перечень прочих расходов, связанных с производством и реализацией, которые могут быть учтены на основании правила, установленного подп. 3 п. 7 ст. 272 НК РФ, не является исчерпывающим, мы также считаем возможным руководствоваться в данном случае именно этой нормой.

По мнению специалистов финансового ведомства, в силу подп. 3 п. 7 ст. 272 НК РФ расходы следует учитывать на наиболее раннюю из предусмотренных им дат (см., например, письма Минфина России от 27.05.2013 № 03-03-06/1/18995, от 28.06.2012 № 03-03-06/1/328, от 04.06.2012 № 03-03-06/1/288). Вместе с тем специалисты УФНС России по г. Москве в Письме от 6 августа 2009 г. № 16-15/080966 исходили из того, что налогоплательщик для целей признания расходов вправе самостоятельно устанавливать одну из предусмотренных подп. 3 п. 7 ст. 272 НК РФ дат, отразив данное положение в учетной политике. А из Постановления ФАС Московского округа от 15 марта 2013 г. № Ф05-724/13 по делу № А40-54227/2012 следует, что налогоплательщик вправе признать расходы, дата признания которых определяется на основании подп. 3 п. 7 ст. 272 НК РФ, на любую из предусмотренных им дат. При этом в налоговом законодательстве отсутствует обязанность налогоплательщика фиксировать свой выбор даты осуществления таких затрат в учетной политике для целей налогообложения, что соответствует сложившейся судебной практике.

Таким образом, на основании п. 7 ст. 3 НК РФ полагаем, что организация в рассматриваемой ситуации вправе признавать рас-

ходы в виде дополнительного взноса в компенсационный фонд на любую из предусмотренных подп. 3 п. 7 ст. 272 НК РФ дат.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,
аудитор, член Российского Союза аудиторов
Буланцов Михаил*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,
аудитор, член РСА Мельникова Елена*

Муниципальному автономному учреждению на праве оперативного управления принадлежат нежилые помещения в нежилом здании. В данном здании есть помещения, принадлежащие на праве собственности другим собственникам (ООО, ИП, физическому лицу), а также под зданием расположена подземная парковка.

В настоящее время возникла необходимость отремонтировать крышу здания, в котором расположены вышеуказанные помещения. Учреждение осуществляет закупочную деятельность на основании Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее — Закон № 223-ФЗ).

Можно ли учреждению провести аукцион на ремонт только части крыши, находящейся над принадлежащими ему помещениями? Обязаны ли собственники машино-мест в подземном паркинге, находящемся под помещением учреждения, нести затраты на ремонт крыши?

1. Согласно ч. 2 ст. 1 Закона № 223-ФЗ этот Федеральный закон устанавливает общие принципы закупки товаров, работ, услуг и основные требования к закупке товаров, работ, услуг юридическими лицами, перечисленными в упомянутой норме. Частью 1 ст. 1 Закона № 223-ФЗ предусмотрено, что к целям регулирования этого Федерального закона относится в том числе создание условий для своевременного и полного удовлетворения потребностей юридических лиц, указанных в ч. 2 той же статьи (заказчиков), в товарах, работах, услугах с необходимыми показателями цены, качества и надежности.

Каких-либо императивных предписаний, ограничивающих предмет договора, заключаемого в соответствии с Законом № 223-ФЗ, этот Федеральный закон не содержит. Добавим, что согласно ч. 1 ст. 2 Закона № 223-ФЗ при закупках товаров, работ и услуг заказчики руководствуются в том числе ГК РФ. А п. 2 ст. 1 ГК РФ предусматривает, что граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Поэтому заказчик, руководствующийся требованиями Закона № 223-ФЗ при осуществлении закупок, вправе опре-

делять предмет договора, в том числе на выполнение подрядных работ, в соответствии со своими потребностями (постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2017 № 09АП-10872/17, Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2015 № 17АП-4490/15). В частности, заказчик не лишен возможности заключить договор подряда на выполнение работ по ремонту не всей крыши здания, в котором находятся принадлежащие ему нежилые помещения, а лишь ее части.

2. В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно п. 1 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона (п. 4 ст. 244 ГК РФ).

Статьей 249 ГК РФ определено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Законом напрямую не урегулированы отношения, возникающие между собственниками помещений и машино-мест в нежилом здании по вопросу о распределении расходов на содержание и ремонт общего имущества в таком здании.

В п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее — Постановление № 64) сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой, поскольку отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, которые возникают по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы, к таким отношениям по аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ) подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

При этом к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (п. 2 Постановления № 64).

Аналогичный правовой подход представлен в п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Исходя из изложенного, крыша нежилого здания относится к имуществу, принадлежащему собственникам помещений в этом здании на праве общей долевой собственности. Следовательно, они несут бремя содержания этого имущества, что влечет за собой необходимость участия в расходах на его ремонт.

В силу п. 1 ст. 296 ГК РФ учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжается этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Следовательно, обязанность нести расходы на содержание общего имущества в здании возлагается и на учреждение, которому помещения в этом здании принадлежат на праве оперативного управления.

Однако может оказаться дискуссионным вопрос о том, обязаны ли нести такие расходы собственники машино-мест (подземной парковки) в нежилом здании. Неоднозначность решения этого вопроса предопределяется тем, что, как следует из абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ, машино-места не относятся ни к жилым, ни к нежилым помещениям в здании. Машино-место представляет собой индивидуально определенную часть здания или сооружения, предназначенную исключительно для размещения транспортного средства (п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее — ГК РФ).

Вместе с тем, как следует из приведенных норм, машино-место является конструктивной частью здания наряду с помещениями, расположенными в этом здании. Состояние общего имущества здания (такого, например, как ограждающие несущие конструкции, электрическое оборудование) может непосредственно влиять на возможность использования машино-мест по их назначению. Поэтому, с нашей точки зрения, к собственникам машино-мест могут быть применены нормы, регулирующие отношения между собственниками помещений в здании, которые возникают в связи с использованием общего имущества в здании.

Этот вывод косвенно подтверждается правилом п. 6.2 ч. 7 ст. 51 ГК РФ, в соответствии с которым в случае, если в результате реконструкции многоквартирного дома произойдет уменьшение размера общего имущества в этом доме, для проведения реконструкции требуется решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме либо согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме.

Заметим, что суды зачастую признают правомерность обязывания собственников машино-мест (подземных парковок, автостоянок), расположенных в здании, нести расходы на содержание общего имущества в таком здании (см., например, постановления АС Московского округа от 17.11.2016 № Ф05-16499/16, ФАС Московского округа от 08.09.2011 № Ф05-8755/11, Четвертого арбитражного апелляционного суда от 16.05.2016 № 04АП-1637/16, Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2016 № 09АП-20844/16 и от 25.12.2013 № 09АП-42603/13).

Поэтому мы полагаем, что на собственников машино-мест, находящихся в нежилом здании, может быть возложена обязанность нести в соответствующей доле расходы на ремонт общего

имущества в этом здании, к которому, как мы уже отметили, относится и крыша. При этом такая обязанность распространится на всех собственников машино-мест (как и помещений) в здании, а не только тех, машино-места которых расположены под тем участком крыши здания, в отношении которого собственники находящихся ниже помещений приняли решение о ремонте, так как закон не связывает конкретное расположение имущества собственника в здании с обязанностью участвовать в расходах на содержание общего имущества.

3. Однако необходимо также принять во внимание следующее. К отношениям собственников помещений в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества, по аналогии закона могут быть применены и нормы жилищного законодательства, регламентирующие отношения, связанные с проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44–48 Жилищного кодекса РФ, далее — ЖК РФ). Таким собранием может быть установлен режим использования общего имущества здания, включая порядок проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, участие собственников помещений в расходах на содержание общего имущества (п. 1, 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, смотрите в связи с этим п. 6 Постановления № 64).

Отсюда следует вывод о том, что сам факт проведения ремонтных работ общего имущества одним из собственников (законных владельцев) помещений в здании еще не является основанием для того, чтобы потребовать от других собственников помещений и машино-мест возместить часть понесенных расходов в соответствии с их долями в праве общей долевой собственности. Судебная практика свидетельствует о том, что такое требование может быть удовлетворено, если решение о ремонте общего имущества принято общим собранием собственников помещений либо необходимость ремонта имеет неотложный характер (см., например, постановления АС Поволжского округа от 08.06.2017 № Ф06-20918/17, АС Северо-Кавказского округа от 10.02.2017 № Ф08-280/17, Второго арбитражного апелляционного суда от 26.06.2017 № 02АП-3878/17, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.12.2015 № 18АП-12059/15). Поэтому при возникновении спора в рассматриваемой ситуации автономное учреждение должно будет доказать не только факт проведения ремонта части крыши и размер понесенных расходов, но и наличие оснований для возложения части этих расходов на собственников других помещений и (или) машино-мест в здании.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Ерин Павел*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Александров Алексей*

ООО вступило в члены строительной саморегулируемой организации (далее — СРО). СРО была действующей (имелся статус СРО). Вступительный взнос, членские взносы и все иные платежи ООО

осуществляло в установленном порядке без задержек.

В июле — августе 2017 года СРО, членом которой являлось ООО, была исключена из реестра саморегулируемых организаций, то есть фактически прекратила свою деятельность. Следует отметить, что об этом ООО никто не предупредил заблаговременно.

В настоящее время компания пока не планирует вступить в новую СРО (в связи с отсутствием видов работ, к которым нужен допуск).

Возможно ли ООО законным путем вернуть себе взнос, уплаченный в компенсационный фонд (перечислить не в новую СРО, а на расчетный счет ООО)?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Действующее законодательство не предусматривает оснований для возврата членам саморегулируемых организаций в области строительства уплаченных ими в компенсационный фонд взносов.

Обоснование вывода:

Отношения, возникающие в связи с деятельностью СРО, включая взаимодействие СРО и их членов, урегулированы Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее — Закон № 315-ФЗ). В силу ч. 13 ст. 13 этого закона возврат взносов членам СРО не допускается, если иное не предусмотрено Федеральным законом.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 1 Закона № 315-ФЗ особенности саморегулирования в области строительства устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Градостроительный кодекс РФ были внесены изменения, вступившие в силу 1 июля 2017 г. и касающиеся, в частности, использования средств компенсационного фонда СРО в области строительства.

Согласно ч. 14 ст. 55.16 ГрК РФ в случае исключения сведений о СРО из государственного реестра саморегулируемых организаций (далее — Реестр) средства компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств СРО в недельный срок с даты исключения таких сведений подлежат зачислению на специальный банковский счет Национального объединения СРО, членом которого являлась такая СРО, и могут быть использованы только для осуществления выплат в связи с наступлением солидарной или субсидиарной ответственности СРО по обязательствам членов такой организации, возникшим в случаях, предусмотренных соответственно ст. 60 и 60.1 ГрК РФ.

В свою очередь, юридическое лицо в случае исключения сведений о СРО, членом которой оно являлось, из Реестра и принятия такого юридического лица в члены другой СРО вправе обратиться в соответствующее Национальное объединение с заявлением о перечислении зачисленных на счет такого

объединения средств компенсационного фонда (компенсационных фондов) на счет СРО, которой принято решение о приеме юридического лица в члены СРО (ч. 16 ст. 55.16 ГрК РФ).

Таким образом, законом определен порядок движения и использования средств компенсационного фонда исключенной из Реестра организации, который не предполагает возможности возврата ее членам уплаченных ими в компенсационный фонд взносов.

Перечни случаев, когда допускается перечисление кредитной организацией средств компенсационных фондов, сформированных СРО в области строительства, закреплены нормами ч. 4 и 5 ст. 55.16 ГрК РФ. Как видно из указанных норм, единственный упомянутый в них случай, когда средства соответствующего фонда могут быть перечислены члену СРО, касается возврата ошибочно перечисленных сумм.

По общему правилу, закрепленному ч. 5 ст. 55.7 ГрК РФ, лицу, прекратившему членство в СРО, не возвращается уплаченный взнос (взносы) в компенсационный фонд (компенсационные фонды) СРО, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 191-ФЗ). Последний предусматривает лишь одно исключение из указанного правила, не относящееся к рассматриваемой ситуации (см. ч. 4 ст. 3.2 Закона № 191-ФЗ).

С учетом изложенного можно заключить, что действующее законодательство не предусматривает оснований для возврата членам СРО в области строительства, в том числе исключенных из Реестра, уплаченных ими в компенсационный фонд взносов (см. также постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2017 № 09АП-8217/17, ФАС Северо-Западного округа от 24.08.2011 № Ф07-6018/11 по делу № А13-10719/2010; Решение Арбитражного суда Курской области от 09.02.2012 по делу № А35-12325/2011).

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Габбасов Руслан*

Ответ прошел контроль качества

В течение 2017 г. общество владеет на праве собственности земельным участком (зона транспортной инфраструктуры).

Вид разрешенного использования земельного участка изменился на основании Решения Новоcheбоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 20 ноября 2014 г. № С 69-7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в городском округе Новоcheбоксарск Чувашской Республики».

На сайте Росреестра вид использования до сих пор не изменен и указан как для строительства многоквартирных жилых домов.

По мнению налогового органа, в данной ситуации земельный налог следует исчислять по ставке

1,5% (как прочие земельные участки), умноженной на кадастровую стоимость, указанную на сайте Росреестра, т.е. стоимость, определенную для земель, предназначенных для строительства. На земельном участке строительство не ведется.

Сведений о пересчете уполномоченными органами кадастровой стоимости земельного участка у организации нет.

Вправе ли общество для расчета налога на землю за 2017 г. самостоятельно рассчитать кадастровую стоимость земельного участка?

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:

Налогоплательщик не вправе самостоятельно исчислять кадастровую стоимость земельного участка для целей налогообложения земельным налогом.

При этом считаем, что в данной ситуации земельный налог исчисляется по ставке 0,3%, установленной для земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, с учетом повышающего коэффициента, предусмотренного п. 15 ст. 396 НК РФ.

Обоснование позиции:

Земельный налог (далее — налог) устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований (п. 1 ст. 387 НК РФ).

На территории города Новочебоксарск земельный налог установлен Решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 30 июня 2006 г. № С 13-2 «О вопросах налогового регулирования в городе Новочебоксарске Чувашской Республики» (далее — Решение № С 13-2).

Налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено п. 1 ст. 388 НК РФ.

Согласно п. 1 ст. 389 НК РФ объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Налоговая база по налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения (п. 1 ст. 390 НК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 391 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

При этом изменение кадастровой стоимости земельного участка в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено п. 1 ст. 391 НК РФ.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка вследствие исправления ошибок, допущенных при определении его кадастровой стоимости, учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения размещаются на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в сети Интернет (п. 2 Постановления Правительства РФ от 07.02.2008 № 52 п. 14 ст. 396 НК РФ).

Таким образом, для определения налоговой базы для целей исчисления налога используются данные о кадастровой стоимости, размещенные на сайте Росреестра.

В соответствии с последним абз. ст. 21 Решения № С 13-2 по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года подлежит доведению до сведения налогоплательщиков Управлением имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики посредством опубликования данной информации в газете «Родники Чувашии» не позднее 1 марта этого года.

Следовательно, для исчисления налога используются сведения о кадастровой стоимости, размещенные на сайте Росреестра, а в данном случае — еще в СМИ.

При этом нормами НК РФ не предусмотрен самостоятельный порядок расчета кадастровой стоимости налогоплательщиком в случае, если у налогоплательщика есть сведения о том, что вид разрешенного использования земельного участка изменился.

Государственная кадастровая оценка производится в соответствии с положениями Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее — Закон № 237-ФЗ) (действует с 01.01.2017) или Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действует до 01.01.2020) (ст. 24 Закона № 237-ФЗ).

При этом согласно Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (далее — Правила № 316), государственная кадастровая оценка земель проводится Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями.

Порядок определения кадастровой стоимости в случае изменения вида разрешенного использования земельных участков регулируется Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12 августа 2006 г. № 222 (далее — Методические указания). Действительно, п. 2.3.2 Методических указаний предусмотрено, что в случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель населенных пунктов его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель вида разрешенного использования, соответствующего измененному виду, для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка.

Причем кадастровая стоимость такого земельного участка определяется на дату внесения сведений об изменении указанных характеристик земельного участка в государственный кадастр недвижимости (абз. 2 п. 2.6 Методических указаний).

Следовательно, определение кадастровой стоимости земельного участка в случае изменения его вида разрешенного использования осуществляется непосредственно при проведении государственного учета изменения вида разрешенного использования.

В указанном в вопросе Постановлении ВАС РФ от 29 мая 2012 г. № 16485/11 рассмотрена ситуация, когда налогоплательщик для исчисления налога использовал кадастровую стоимость, рассчитанную путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельного участка. При этом расчет был произведен не самим налогоплательщиком, а управлением Росреестра в соответствии с Методическими указаниями. Результаты определения новой кадастровой стоимости были отражены в соответствующих актах определения кадастровой стоимости земельных участков и внесены в государственный кадастр недвижимости.

В постановлении ВАС РФ пришел к выводу, что общество правомерно исчислило земельный налог в отношении спорных земельных участков, исходя из кадастровой стоимости, определенной с учетом вида разрешенного использования, измененного на основании решений Земельной кадастровой палаты. Однако еще раз отметим, что кадастровая стоимость была определена специалистами Росреестра.

Возможность самостоятельного исчисления налогоплательщиком кадастровой стоимости действующими нормативными актами не предусмотрена.

Поэтому считаем, что в данной ситуации налогоплательщик не вправе самостоятельно производить пересчет кадастровой стоимости.

Как следует из вопроса, вид разрешенного использования земельного участка изменился на основании Решения Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 20 ноября 2014 г. № С 69-7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики».

Отметим, что в соответствии с п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам, указанным в названной норме.

Земельные участки используются собственниками в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования (п. 3 ст. 85 ЗК РФ).

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

При этом ст. 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (утратила силу 01.01.2017) предусматривала осуществление кадастрового учета в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка на основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов.

В данной ситуации изменение разрешенного вида использования произведено не в соответствии с желанием собственника земельного участка, а в силу решения собрания депутатов муниципального образования.

При этом изменения в Росреестр об изменении вида разрешенного использования не вносились.

В Постановлении АС Северо-Кавказского округа от 9 ноября 2016 г. № Ф08-8263/16 рассмотрена ситуация, когда вид разрешенного использования земельного участка в результате зонирования был изменен, поэтому налоговые органы исчислили земельный налог, исходя из нового вида разрешенного использования, и суды их поддержали. Однако в указанном случае изменения были внесены и в кадастровый учет.

А в данной ситуации в кадастровый учет изменения не вносились.

В Постановлении АС Поволжского округа от 12 декабря 2016 г. № Ф06-15870/16 указано, что согласно правовой позиции, изложенной в постановлениях Президиума ВАС РФ от 29 мая 2012 г. № 13016/11 и № 12919/11, указанные законоположения позволяют изменить фактическое использование земельного участка в установленных законодательством разрешенных пределах, которое должно быть впоследствии отражено в кадастре недвижимости. Изменение вида разрешенного использования любого земельного участка осуществляется с использованием процедуры кадастрового учета изменений этого объекта недвижимости при условии уже состоявшегося изменения вида его фактического использования с соблюдением установленных требований.

Таким образом, исходя из изложенного, считаем, что до официального внесения изменений в Росреестр сведений об изменении вида разрешенного использования земельного участка и, соответственно, кадастровой стоимости такого участка налогоплательщик вправе исчислять налог, исходя из данных, размещенных на сайте Росреестра.

В данной ситуации вид разрешенного использования земельного участка согласно правоустанавливающим документам и данным, опубликованным на сайте Росреестра, — строительство многоэтажных жилых домов.

Отметим, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать размеры, установленные п. 1 ст. 394 НК РФ (см. также п. 2 ст. 387 НК РФ).

В соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, установлена налоговая ставка в размере 0,3%. Аналогичная норма предусмотрена ст. 21 Решения № С 13-2. В данной ситуации согласно правоустанавливающим документам вид разрешенного использования земельного участка — строительство многоэтажных жилых домов.

Специалистами финансового и налоговых ведомств неоднократно разъяснялось, что факт приобретения (предоставления) в собственность земельных участков на условиях осуществления на них жилищного строительства должен устанавливаться в зависимости от вида разрешенного использования указанных земельных участков (см., например, письма Минфина России от 09.12.2015 № 03-05-05-02/71996, от 14.10.2015 № 03-05-05-02/58871, от 31.01.2014 № 03-05-05-02/3889, от 22.10.2013 № 03-05-05-02/44194, от 28.08.2013 № 03-05-05-02/35283, от 26.07.2013 № 03-05-04-02/29850, от 14.06.2013 № 03-05-05-02/22211, Письмо УФНС России по г. Москве от 25.04.2016 № 16-15/046541). Из этого же исходят и судьи (см., например, определения ВС РФ от 17.02.2017 № 305-КГ16-17390, от 12.04.2016 № 304-КГ16-2281, Определение ВАС РФ от 03.10.2013 № ВАС-13696/13).

При этом указанная ставка применяется независимо от того, ведутся ли на таком участке строительные работы (см., например, Письмо Минфина России от 29.06.2017 № 03-05-05-02/41181).

В Письме от 9 декабря 2015 г. № 03-05-05-02/71996 специалисты Минфина России со ссылкой на п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» пояснили, что неосвоение земельного участка, приобретенного (предоставленного) для жилищного строительства, не является основанием для отказа в применении пониженной ставки земельного налога, предусмотренной п. 1 ст. 394 НК РФ, и исчисление земельного налога в отношении земельного участка с видом разрешенного использования «для жилищного строительства» осуществляется с учетом налоговой ставки, предусмотренной подп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ, и повышающих коэффициентов, установленных п. 15 ст. 396 НК РФ.

Отметим, что согласно п. 15 ст. 396 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, исчисление суммы земельного налога (суммы авансовых платежей по земельному налогу) производится с учетом:

— коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства, начиная с даты государственной регистрации прав

на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. В случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока строительства сумма земельного налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке;

— коэффициента 4 в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Таким образом, считаем, что в рассматриваемом случае налогоплательщик вправе исчислять налог по ставке, предусмотренной подп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ, установленной для земельных участков, приобретенных (предоставленных) под строительство с учетом повышающих коэффициентов, установленных п. 15 ст. 396 НК РФ.

По нашему мнению, в данном случае собственник земельного участка вправе самостоятельно обратиться в Росреестр об изменении сведений кадастрового учета рассматриваемого земельного участка, в том числе и об изменении кадастровой стоимости.

Необходимо иметь в виду, что суды, рассматривая вопросы, связанные с исчислением земельного налога, принимают во внимание такие факты, как предоставление налогоплательщиком доказательств того, что им принимаются меры по изменению в установленном законом порядке вида разрешенного землепользования. По мнению судов, именно налогоплательщики должны представить доказательства, подтверждающие состав объектов налогообложения, объем налогооблагаемой базы и размер сумм налогов, подлежащих уплате. Такие выводы представлены в Постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 января 2016 г. № 17АП-17651/15 (Постановлением АС Уральского округа от 07.06.2016 № Ф09-4705/16 настоящее Постановление оставлено без изменения).

Поэтому считаем, что в данной ситуации в случае возникновения судебного спора может возникнуть вопрос о своевременности внесения изменений в кадастровый учет в связи с изменением вида разрешенного использования.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,
профессиональный бухгалтер Башкирова Ираида*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,
аудитор, член РСА Горностаев Вячеслав*

Общество осуществляет регулируемый вид деятельности — технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям. В рамках договора общество осуществляет комплекс мероприятий по созданию газораспределительной сети от точки врезки, а

именно строительства газопровода, предназначенного для снабжения газом жилого дома.

У кого возникают основания для приобретения права собственности на участок газопровода, расположенный от точки подключения до границы земельного участка заявителя?

Данный земельный участок может предоставляться в аренду муниципальным образованием для целей строительства газопровода или на него может устанавливаться сервитут (в зависимости от того, в чьей собственности находится земля)?

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Пунктом 1 ст. 263 ГК РФ предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 263 ГК РФ в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Будучи сооружением, прочно связанным с землей, газопровод может быть охарактеризован как объект недвижимого имущества (п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 23 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Постановления АС Центрального округа от 13.04.2016 № Ф10-967/16, Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2016 № 08АП-3166/16, Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2016 № 07АП-1406/16).

Частью 1 ст. 28 Федерального закона от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (далее — Закон № 69-ФЗ) установлено, что земельные участки для строительства, эксплуатации и ремонта объектов систем газоснабжения передаются организациям — собственникам систем газоснабжения в порядке, определенном законодательством РФ. При этом по смыслу абз. 4 и 5 ст. 2 Закона № 69-ФЗ, абз. 14 и 15 п. 7 Технического регламента «О безопасности сетей газораспределения и газопотребления» (утвержден Постановлением Правительства РФ от 29.10.2010 № 870) частью системы газоснабжения являются сети газораспределения, предназначенные для транспортировки природного газа от отключающего устройства, установленного на выходе из газораспределительной станции, до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления, и предназначенные для транспортировки природного газа от отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления, до отключающего устройства перед газоиспользующим оборудованием.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения в том числе газопроводов (подп. 1 п. 6 ст. 90 Земельного кодекса РФ).

Как следует из п. 1, 2, подп. «а» п. 83, п. 88, подп. «а» п. 98 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314, далее — Правила), подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения может осуществляться путем строительства исполнителем сети газораспределения (газопотребления) до границ земельного участка заявителя.

В соответствии с п. 89 Правил заявитель несет имущественную и эксплуатационную ответственность в границах земельного участка, исполнитель несет балансовую и эксплуатационную ответственность до границ земельного участка, кроме случая, указанного в п. 112 этих Правил.

Пункт 112 Правил предусматривает особенности осуществления заявителем мероприятий по подключению за границами участка заявителя (либо их части), максимальный часовой расход газа газоиспользующего оборудования которого составляет 500 куб. метров и более и (или) проектное рабочее давление в присоединяемом газопроводе которого составляет более 0,6 МПа (за исключением мероприятий, связанных с расширением пропускной способности существующей сети газораспределения). В этом случае объекты капитального строительства, построенные заявителем за границами своего участка, оформляются в его собственность, и по ним заявитель несет эксплуатационную ответственность.

Отсюда, на наш взгляд, следует, что по общему правилу у лица, которое в соответствии с Правилами признается заявителем, нет оснований для приобретения права собственности на объекты сети газораспределения или газопотребления (газопроводы), расположенные за пределами границ его земельного участка. Косвенно этот вывод подтверждается судебной практикой, в которой указывается, что, как правило, заявитель может осуществлять мероприятия по подключению (технологическому присоединению) объекта капитального строительства к сети газораспределения только на территории своего земельного участка, за его пределами деятельность по технологическому присоединению объекта капитального строительства к сети газораспределения осуществляется исполнителем, т.е. газораспределительной организацией, владеющей на праве собственности или на ином законном основании сетью газораспределения, к которой планируется подключение объекта капитального строительства (Определение апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 26.02.2015 № АПЛ15-32, см. также апелляционное определение СК по гражданским делам Московского областного суда от 20.05.2015 по делу № 33-11739/2015).

По нашему мнению, вышеизложенное позволяет прийти к выводу о том, что право собственности на газопроводы, расположенные за пределами границ земельного участка, на котором находится объект капитального строительства, для газоснабжения которого они предназначены, как правило, приобретает собственник земельного участка, занятого такими

газопроводами, или иное лицо (в том числе газораспределительная организация), которому земельный участок был предоставлен для строительства этих сооружений.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Ерин Павел*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Александров Алексей*

В 2006 г. выдан технический паспорт ФГУП «Ростехинвентаризация» на общую площадь здания 75,1 кв. м (с учетом самовольной постройки без каких-либо оговорок).

Таким образом, в документе приемочной комиссии и техническом паспорте имеются разночтения по площади объекта недвижимости.

Земельный участок под объектом недвижимости взят в аренду у администрации по договору до 2036 г.

Каков порядок оформления права собственности на объект недвижимости в такой ситуации?

Как следует из вопроса, индивидуальным предпринимателем в 1999 г. на земельном участке, предоставленном в аренде, было возведено нежилое здание, которое в установленном порядке введено в эксплуатацию, однако право собственности на данный объект не зарегистрировано. В 2005 г. к зданию осуществлена самовольная пристройка, которая никоим образом не оформлена.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой являются здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

— если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

— если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

— если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В силу п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10/22), рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Кроме того, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие же разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 г. (далее — Обзор), Верховный Суд Российской Федерации указал, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легко возводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне опре-

деленно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Вместе с тем, как отмечает Верховный Суд Российской Федерации в указанном выше Обзоре, при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту недвижимости.

Аналогичная позиция содержится в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10/22, разъясняющего, что положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Согласно п. 14 ст. 1 ГК РФ под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, поскольку возведение пристройки к объекту капитального строительства, связанное с увеличением его общей площади, является его реконструкцией, то право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде в судебном порядке. Однако окончательный вывод по делу может быть сделан судом только с учетом всех обстоятельств в их совокупности.

В связи с этим предлагаем ознакомиться с судебной практикой (см., например, Решение Арбитражного суда Брянской области от 31.03.2008 по делу № А09-7846/07, Решение Арбитражного суда Ростовской области от 26.02.2014 по делу № А53-21199/2013, Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 17.01.2014 по делу № А32-18278/2013, Решение Арбитражного суда Белгородской области от 15.12.2010 по делу № А08-5807/10, Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.10.2016 № 305-ЭС16-8051, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.09.2014 № Ф08-7119/14 по делу № А32-1826/2014, Решение Арбитражного суда Костромской области от 09.03.2016 по делу № А31-9648/2015).

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Парасоцкая Елена*

Ответ прошел контроль качества

Правомерно ли ограничение арендодателем фактического доступа сотрудникам арендатора, посетителям в арендуемое помещение или прекра-

шение арендодателем подачи электроэнергии в арендуемое помещение при несоблюдении арендатором сроков оплаты арендной платы, если такие меры воздействия на арендатора предусмотрены договором аренды? Законно ли начисление арендодателем арендной платы за период действия вышеуказанных мер, если это также предусмотрено договором?

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:

Включение в договор аренды условия об ограничении доступа арендатора к арендуемым помещениям в случае задержки по внесению арендной платы и о прекращении арендодателем в указанный период подачи электроэнергии в арендуемое помещение само по себе противоречит требованиям гражданского законодательства.

Вопрос о правомерности взыскания суммы арендной платы за период применения арендодателем мер по ограничению доступа к арендованному помещению может решить только суд с учетом конкретных обстоятельств дела.

Обоснование позиции:

1. В силу ст. 606, 611 ГК РФ и условий договора арендодатель обязан предоставить арендатору обусловленное в договоре помещение во временное владение и пользование. Как следует из ст. 615 ГК РФ, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены — в соответствии с назначением имущества.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК РФ). Учитывая принцип свободы договора, суды, как правило, признают правомерным включение в договор условий о праве арендодателя ограничить доступ арендатора к арендуемым помещениям в случае задержки внесения арендной платы (см., например, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2013 № 18АП-3400/13). При этом в ряде случаев суды расценивают такое условие, как способ обеспечения обязательств, предусмотренный п. 1 ст. 329 ГК РФ (см., например, Постановление АС Уральского округа от 19.09.2016 № Ф09-8415/16 по делу № А50-20622/2015, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2016 № 06АП-6822/15).

В случае включения указанного условия в договор ограничение арендодателем доступа к арендованному помещению при наличии задолженности по арендной плате признается правомерным (см., например, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2015 № 17АП-16974/14, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2016 № 17АП-17479/16, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2016 № 06АП-4209/16).

При этом, как показывает судебная практика, наряду с условием об ограничении арендодателем доступа к арендованно-

му помещению в договор может быть включено условие о прекращении или приостановлении предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг по причине наличия задолженности (см., например, Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2016 № 06АП-4209/16, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.06.2015 № Ф05-7243/15 по делу № А40-61284/2014, Постановление АС Северо-Западного округа от 18.01.2016 № Ф07-3096/15 по делу № А56-85550/2014, Постановление АС Северо-Кавказского округа от 14.08.2017 № Ф08-5403/17 по делу № А53-24139/2016).

2. Вопрос о правомерности взыскания суммы арендной платы за период действия указанной меры решается судами по-разному.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 от 26 июня 2015 г., из ст. 606 и п. 1 ст. 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору возможности пользования вещью в соответствии с ее назначением. Системное толкование указанных норм, а также ст. 614 ГК РФ, свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, т.е. невозможность пользоваться арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

Учитывая данную позицию, суды в ряде случаев приходят к выводу о неправомерности взыскания арендной платы за период, в течение которого арендатор был лишен возможности пользоваться помещением по причине ограничения к нему доступа арендодателем в связи с образовавшейся задолженностью (см., например, Постановление АС Центрального округа от 12.07.2016 № Ф10-2263/16 по делу № А14-8303/2015, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2016 № 11АП-15364/16, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2015 № 18АП-6563/15). Указанные решения приняты с учетом того, что условия договора не предусматривают обязанности арендатора оплачивать арендную плату за период, когда арендодатель прекратил доступ в арендованные помещения.

Однако существует и альтернативная точка зрения. Так, в Постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19 апреля 2017 г. № Ф07-1011/17 по делу № А56-37518/2016 суд пришел к выводу, что при наличии задолженности по арендной плате ограничение доступа нельзя расценивать как обстоятельство, исключающее обязанность арендатора вносить арендную плату, а ссылка на упомянутый п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 от 26 июня 2015 г. необоснованна, поскольку содержащаяся в данном пункте правовая позиция касается ситуации, при которой арендатор лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам. В данном же случае поведение арендодателя, ограничившего доступ в помещения, обусловлено ненадлежащим исполнением арендатором принятых на себя обязанностей, является правомерным и соответствующим условиям договора.

Аналогичной позиции придерживаются суды и в случае, когда обязанность внесения арендной платы за период действия ограничения доступа в арендованное помещение прямо предусмотрена условиями договора (см., например, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2017 № 13АП-14285/17, Постановление АС Уральского округа от 19.09.2016 № Ф09-8415/16 по делу № А50-20622/2015).

Поэтому вопрос о правомерности взыскания суммы арендной платы за период применения арендодателем мер по ограничению доступа к арендованному помещению может решить только суд с учетом конкретных обстоятельств дела.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Верхова Надежда*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Золотых Максим*

Юридическое лицо имеет свой адрес. Организация приобрела помещение на другой улице, через здание, там будет цех сборки спецтехники (один из участков).

Является ли с точки зрения гражданского и налогового законодательства указанное помещение обособленным подразделением? Нужно ли его регистрировать? Кто в рассматриваемой ситуации должен вести бухгалтерский учет: головная организация или обособленное подразделение?

1. Гражданско-правовые аспекты

Законодательно закреплены формы обособленных подразделений: филиал, представительство, иное обособленное подразделение. Представительства и филиалы должны быть указаны в Едином государственном реестре юридических лиц (далее — ЕГРЮЛ) (п. 3 ст. 55 ГК РФ).

По смыслу положений п. 2 и 3 ст. 55 ГК РФ обособленные подразделения юридического лица (филиалы, представительства) располагаются вне места нахождения юридического лица. При этом согласно п. 2 ст. 54 ГК РФ место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования). Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа — иного органа или лица, уполномоченных выступать от имени юридического лица в силу закона, иного правового акта или учредительного документа, если иное не установлено законом о государственной регистрации юридических лиц. В ЕГРЮЛ должен быть указан адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица (п. 3 ст. 54 ГК РФ).

Поскольку под местом нахождения юридического лица понимается населенный пункт (муниципальное образование), строго говоря, филиал должен быть создан за пределами данного населенного пункта (муниципального образования). Вместе с тем ни ГК РФ, ни иные федеральные законы не содержат запрета на создание филиалов в пределах населенного пункта, являющегося местом нахождения юридического лица. Не запрещается и присваивать обособленным подразделениям, находящимся в пределах того же населенного пункта, наименование «филиал». Никакой ответственности за создание таких филиалов не установлено. В рассматриваемом случае не должны совпадать именно адрес юридического лица (адрес постоянно действующего исполнительного органа юридического лица) и адрес места нахождения филиала, указанного в ЕГРЮЛ, который включает сведения о почтовом индексе, субъекте РФ, районе, городе (населенном пункте), улице (проспекте и т.п.), доме, офисе.

Как показывает судебная практика, для признания обособленных подразделений таковыми в целях применения положений гражданского законодательства они должны соответствовать обязательным признакам, указанным в ст. 55 ГК РФ: быть территориально обособленными; наделяться имуществом, создавшим их юридическим лицом, и действовать на основании утвержденных им положений; действовать под управлением руководителей, назначаемых юридическим лицом на основании доверенности, выданной юридическим лицом; сведения о них должны быть указаны в ЕГРЮЛ (до 01.09.2014 — в учредительных документах создавшего их юридического лица). При отсутствии одного или нескольких из указанных признаков структурное подразделение юридического лица не может быть признано обособленным подразделением, указанным в ст. 55 ГК РФ (см., например, Постановление АС Уральского округа от 29.12.2014 № Ф09-8604/14 по делу № А71-1573/2014, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19.08.2009 № А32-9663/2008-70/25, Постановление ФАС Московского округа от 18.06.2009 № КА-А40/5444-09, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 02.12.2014 № 07АП-10725/14).

2. Обособленное подразделение для целей налогового контроля (учета)

Законодательство о налогах и сборах по-иному определяет понятие «обособленное подразделение юридического лица».

Для целей законодательства о налогах и сборах под обособленным подразделением организации понимается любое территориально обособленное от нее подразделение, по месту нахождения которого оборудованы стационарные рабочие места. Признание обособленного подразделения организации таковым производится независимо от того, отражено или не отражено его создание в учредительных или иных организационно-распорядительных документах организации, и от полномочий, которыми наделяется указанное подразделение. При этом рабочее место считается стационарным, если оно создается на срок более одного месяца (п. 2 ст. 11 НК РФ).

В целях проведения налогового контроля организация подл

организации обязаны сообщать в налоговый орган обо всех обособленных подразделениях российской организации, созданных на территории РФ, об изменениях в ранее сообщенные в налоговый орган сведения о таких обособленных подразделениях и обо всех обособленных подразделениях, которые закрываются этой организацией (подп. 3 и 3.1 п. 2 ст. 23 НК РФ).

Создание даже одного рабочего места организацией вне места ее нахождения является основанием для постановки на учет в налоговом органе организации по месту нахождения обособленного подразделения (Письмо МНС РФ от 29.04.2004 № 09-3-02/1912 «О признании одного рабочего места обособленным подразделением», Письмо Минфина РФ от 21.04.2008 № 03-02-07/2-73, постановления Восьмого ААС от 04.03.2015 № 08АП-102/15 и от 14.05.2015 № 08АП-3127/15, Двенадцатого ААС от 29.07.2016 № 12АП-7064/16).

Рабочим местом признается место, где работник должен находиться или куда ему необходимо прибыть в связи с его работой и которое прямо или косвенно находится под контролем работодателя (п. 1 ст. 11 НК РФ, ч. 6 ст. 209 ТК РФ).

Таким образом, возникновение обособленного подразделения организации налоговое законодательство связывает с наличием следующих критериев:

- территориальной обособленности;
- стационарных (созданных на срок более 1 месяца) рабочих мест, оборудованных вне места государственной регистрации организации;
- ведения деятельности через это подразделение;
- осуществления работодателем контроля рабочего места (постановления АС Западно-Сибирского округа от 11.06.2015 № Ф04-20325/15, Поволжского округа от 16.11.2016 № Ф06-14530/16).

Под территориальной обособленностью структурного подразделения организации обычно понимают осуществление деятельности по адресу, отличному от адреса организации, который указан в учредительных документах организации и ЕГРЮЛ (письма Минфина России от 20.03.2017 № 03-04-06/15861, от 18.08.2015 № 03-02-07/1/47702, постановления АС Западно-Сибирского округа от 11.06.2015 № Ф04-20325/15, АС Поволжского округа от 16.11.2016 № Ф06-14530/16, Двенадцатого ААС от 29.07.2016 № 12АП-7064/16, Седьмого ААС от 26.10.2016 № 07АП-1836/16). При этом НК РФ не предусмотрены особенности определения обособленных подразделений организации в зависимости от того, находятся ли организация и ее обособленные подразделения на территории, подведомственной одному или нескольким налоговым органам (Письмо Минфина России от 11.12.2015 № 03-02-07/1/72669). Обязанность организации представить в налоговый орган по месту своего нахождения сообщение о создании каждого обособленного подразделения (подп. 3 п. 2 ст. 23 НК РФ) возникает независимо от того, что обособленные подразделения организации находятся на территории одного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований, подведомственных одному или нескольким налоговым органам (Письмо Минфина России от 02.09.2011 № 03-02-07/1-314).

Под оборудованностью рабочего места в правоприменительной практике понимается создание всех необходимых для

исполнения трудовых обязанностей условий, а также само исполнение таких обязанностей. Форма организации работ (вахтовый метод или командировка), срок нахождения конкретного работника на созданном организацией стационарном рабочем месте не имеют правового значения для постановки на учет юридического лица по месту нахождения его обособленного подразделения (письма Минфина России от 13.11.2015 № 03-02-07/1/65879, от 18.11.2016 № 03-02-07/1/67982, от 14.06.2016 № 03-02-07/1/36019, постановления АС Поволжского округа от 27.10.2016 № Ф06-13908/16, Четырнадцатого ААС от 25.08.2015 № 14АП-5624/15).

При этом само по себе отсутствие признаков, указанных в ст. 55 ГК РФ, не свидетельствует о том, что структурное подразделение не является обособленным подразделением в рамках налогового законодательства (п. 2 ст. 11 НК РФ) (см., например, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.11.2008 № А42-1739/2008, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.07.2010 № Ф07-5703/2010 по делу № А42-8285/2009).

Таким образом, так как в рассматриваемой ситуации цех сборки спецтехники находится по адресу, отличному от адреса регистрации организации, и, как мы понимаем, для сборки спецтехники будут созданы стационарные рабочие места, формально имеются предпосылки для признания цеха сборки спецтехники обособленным подразделением.

3. Порядок ведения бухгалтерского учета

По общему правилу юридическое лицо, создавшее обособленное подразделение, ведет бухгалтерский учет самостоятельно. Так, в соответствии с ч. 6 ст. 13 Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее — Закон № 402-ФЗ) бухгалтерская (финансовая) отчетность должна включать показатели деятельности всех подразделений экономического субъекта, включая его филиалы и представительства, независимо от их места нахождения (см. также п. 8 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», п. 33 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н).

Однако, на наш взгляд, не является нарушением передача части полномочий по ведению бухгалтерского учета обособленным подразделениям, созданным юридическим лицом (см., к примеру, ч. 1, п. 2 ч. 2 ст. 6 Закона № 402-ФЗ), с передачей соответствующих сведений для включения в бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Обособленное подразделение, выделенное на отдельный баланс, имеющее собственный расчетный счет, может самостоятельно осуществлять ведение бухгалтерского учета и передавать головной организации только финансовый результат по итогам деятельности.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Верхова Надежда*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Золотых Максим*

Исполнитель направил заказчику договор подряда, предметом которого было изготовление подрядчиком деталей по заданию заказчика. Сроки выполнения работ в договоре не были указаны. Заказчик подписал со своей стороны документ и представил дату выполнения работ, не согласовав ее с исполнителем.

Имеет ли такой договор юридическую силу?

Прежде всего отметим, что в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными признаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

При этом ГК РФ предполагает, что заключение договора состоит из направления одним лицом другому оферты (предложения заключить договор (ст. 435 ГК РФ)) и выражения получателем оферты согласия с условиями договора, изложенными в оферте, — акцепта (ст. 438 ГК РФ). В качестве оферты может рассматриваться и направление одним лицом другому договора, подписанного с его стороны, а акцептом — подписание договора другим лицом со своей стороны.

Согласно п. 1, 2 ст. 438 ГК РФ акцепт должен быть полным и безоговорочным, молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, соглашения сторон, обычая или из прежних деловых отношений сторон. Также считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте, совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) (п. 3 ст. 438 ГК РФ).

Приведенные нормы свидетельствуют о том, что если документ, выражающий условия определенного договора, будет подписан сторонами при отсутствии в нем каких-либо существенных условий, то этот договор следует признать незаключенным, т.е. не влекущим за собой каких-либо юридических последствий. В свою очередь, подписание договора стороной, которой был направлен такой документ, сопровождаемый при этом внесением в него изменений, не согласованных с другой стороной, также нельзя признать действием, влекущим за собой заключение договора, — такой документ в этом случае следует считать новой офертой, требующей акцепта (согласия) того лица, которое направило первоначальную оферту.

Как следует из вопроса, лицо, планирующее выполнять работы по договору подряда, направило для подписания другому лицу, названному в этом договоре в качестве заказчика, документ, содержащий условия такого договора, в котором отсутствовали указания на сроки выполнения работ. С учетом того, что в соответствии с п. 1 ст. 708 ГК РФ в договоре подряда обязательно должны быть указаны начальный и конечный сроки выполнения работы, подписание договора без данных

условий привело бы в силу п. 1 ст. 432 ГК РФ к его незаключенности.

Однако указанный недостаток документа в любом случае не может быть устранен действиями только одной стороны, поскольку договор согласно п. 1 ст. 420 ГК РФ и п. 1 ст. 432 ГК РФ представляет собой именно соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Следовательно, одностороннее включение в договор под-ряда лицом, выступающим в качестве заказчика по такому договору, условий о сроках выполнения работ и последующее подписание им указанного договора, не могут привести к признанию такого договора заключенным. Подписанный данным лицом договор с включенными в него датами выполнения работ следует считать новой офертой, требующей одобрения (акцепта) лица, которое планирует выполнять работы по договору, сделанного с соблюдением правил, предусмотренных ст. 438 ГК РФ.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,
кандидат юридических наук Широков Сергей*

Организация «А» поставила товар организации «Б» с отсрочкой оплаты в размере 50% стоимости товара. Аванс 50% был оплачен организацией «Б» до отгрузки товара. В указанный срок организация «Б» не оплатила оставшуюся сумму, в результате чего у нее образовалась задолженность перед организацией «А». Через некоторое время организация «Б» предоставила организации «А» свое оборудование для осуществления ремонта. Организация «А» оборудование организации «Б» отремонтировала. Организация «Б» полностью (100%) оплатила услуги по ремонту организации «А». Организация «А», помня о задолженности организации «Б» по ранее исполненному договору поставки, решила воспользоваться своим правом на удержание вещи в соответствии со ст. 359 ГК РФ, принадлежащей организации «Б», за неисполненные обязательства по договору поставки.

Насколько правомерно данное удержание вещи, принадлежащей организации «Б», со стороны организации «А»?

Действительно, в соответствии с п. 1 ст. 329 и п. 1 ст. 359 ГК РФ исполнение того или иного обязательства может обеспечиваться в том числе таким способом, как удержание кредитором вещи, принадлежащей должнику.

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 359 ГК РФ, кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, может удерживать ее до исполнения только того обязательства, которое связано с оплатой этой вещи или возмещением кредитором связанных с нею издержек и других убытков. Однако в том случае, если неисполненное должником обязательство возникло меж-

ду сторонами, действующими как предприниматели, кредитор вправе удержать у себя в обеспечение исполнения этого обязательства любую находящуюся у него вещь должника, даже если неисполненное последнее обязательство не связано с оплатой этой вещи или возмещением связанных с нею издержек или других убытков.

Как следует из вопроса, должником было частично не исполнено обязательство по оплате товара, вытекающее из договора поставки, заключенного между юридическими лицами. В свою очередь, из положений п. 5 ст. 454 и ст. 506 ГК РФ вытекает, что договор поставки представляет собой разновидность договора купли-продажи, по которому поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

Таким образом, договор поставки по самому своему характеру является договором, обеими сторонами в котором, как правило, выступают лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, т.е. действующие при исполнении этого договора как предприниматели. Следовательно, исходя из положений п. 1 ст. 359 ГК РФ, поставщик-продавец вправе в целях обеспечения исполнения обязательства покупателя по оплате товара удержать у себя любую законно попавшую к нему вещь, принадлежащую указанному покупателю, в том числе и ту, которая непосредственно не связана с неисполненным покупателем обязательством. Данный вывод подтверждается в том числе и судебной практикой (см. п. 14 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66).

Учитывая, что в рассматриваемом случае вещь, принадлежащая покупателю по договору поставки, была передана этим покупателем поставщику добровольно, на законных основаниях (в целях исполнения договора на ремонт этой вещи), поставщик вправе удержать у себя данную вещь до исполнения покупателем своих обязанностей по договору поставки.

Вместе с тем необходимо помнить, что удержание вещи должника кредитором является по своей сути разновидностью самозащиты гражданских прав (ст. 12 и 14 ГК РФ). При этом положения ст. 14 ГК РФ устанавливают, что способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения. Самозащита не может быть признана правомерной, если она явно не соответствует способу и характеру нарушения и причиненный (возможный) вред является более значительным, чем предотвращенный (п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). В частности, суды признают неправомерной самозащиту в виде удержания вещи должника кредитором в тех случаях, когда стоимость удерживаемой вещи существенно превышает размер неисполненного должником обязательства, так как при этом нарушаются принципы разумности и добросовестности, предусмотренные ст. 10 ГК РФ (см., например, Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2015 № 19АП-702/15).

Принимая во внимание вышеизложенное, мы не исключаем, что, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд может признать произведенное поставщиком удержание оборудования покупателя, переданного ему для выполнения его ремонта, неправомерным, как выходящее за пределы действий, необходимых для восстановления нарушенного права.

В заключение отметим, что согласно буквальному толкованию п. 3 ст. 359 ГК РФ положения, предусмотренные этой статьей, могут не применяться к отношениям сторон, если на это прямо указано в договоре, из которого вытекает обязательство, обеспечиваемое удержанием.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,
кандидат юридических наук Широков Сергей*

ЗАО согласно уставу имеет двух учредителей (физические лица). Уставной капитал — 72 000 руб. (72 обыкновенные акции по 1000 руб.). Один из них хочет выйти из состава учредителей с передачей (продажей) обыкновенных акций (24 акции по 1000 руб.) другому учредителю. Таким образом, акции будут продаваться одним акционером другому по номинальной стоимости. Права на акции учитываются в реестре владельцев ценных бумаг, ведущемся держателем реестра.

Каков в данном случае должен быть порядок действий? Какие необходимы документы для решения этого вопроса?

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее — Закон № 208-ФЗ) акционеры вправе отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и общества. Следовательно, ни получения согласия от каждого акционера, ни принятия соответствующего решения на общем собрании акционеров для отчуждения одними акционерами своих акций другому акционеру не требуется. При этом под отчуждением понимается совершение любых сделок, влекущих переход прав на эти акции к другому лицу. В частности, такой сделкой может быть купля-продажа.

Согласно п. 2 ст. 454 ГК РФ к купле-продаже ценных бумаг применяются общие положения о купле-продаже товаров (параграф 1 гл. 30 ГК РФ), но приоритет имеют специальные правила, установленные отраслевым законодательством (Закон № 208-ФЗ, Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее — Закон № 39-ФЗ), Федеральный закон от 05.03.1999 № 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг»).

Для договора купли-продажи акций закон не устанавливает иных существенных условий, кроме условия о предмете, которое является существенным для любого гражданско-правового договора (ст. 455 ГК РФ). При отсутствии этого условия договор считается незаключенным (п. 1 ст. 432 ГК РФ). С учетом правил п. 2 ст. 454 и п. 3 ст. 455 ГК РФ для согласования предмета договора купли-продажи необходимо инди-

видуализировать продаваемые акции, а также определить их количество. С этой целью в договоре купли-продажи, помимо количества акций, которые являются предметом договора, целесообразно указать наименование акционерного общества — эмитента, категорию акций (обыкновенные, привилегированные), тип (для привилегированных акций), номинальную стоимость, государственный регистрационный номер выпуска.

Цена не является существенным условием договора купли-продажи акций. При отсутствии в нем условия о цене она определяется по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК РФ (по ценам, которые при сравнимых обстоятельствах взимаются за аналогичные товары) (ст. 485 ГК РФ). Вместе с тем, учитывая, что в рассматриваемом случае акции планируется продать не по рыночной, а по номинальной цене, цену следует указать в договоре купли-продажи.

Существенными будут также являться условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 432 ГК РФ).

Поскольку специальных требований к форме договора купли-продажи акций законом не установлено, такой договор между гражданами на сумму свыше 10 000 рублей заключается в простой письменной форме (подп. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ), а на меньшую сумму может быть совершен и устно (ст. 159 ГК РФ).

Тем не менее следует учитывать, что согласно подп. 4 п. 3.10 Порядка открытия и ведения держателями реестров владельцев ценных бумаг лицевых и иных счетов, утвержденного Приказом ФСФР России от 30 июля 2013 г. № 13-65/пз-н (далее — Порядок), в распоряжении о совершении операций по лицевому счету владельца ценных бумаг необходимо указать основания передачи ценных бумаг, в том числе со ссылкой на реквизиты оформляющего такую передачу документа (номер, дата договора и др.). Поэтому в любом случае договор купли-продажи акций рекомендуется заключить в письменной форме. Нотариальное удостоверение такого договора необязательно, но может быть осуществлено по желанию сторон (подп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ).

Государственная регистрация самого договора купли-продажи акций законодательством не предусмотрена, однако необходимо помнить, что права на акции переходят к их приобретателю не с момента заключения соответствующего договора, а с момента внесения приходной записи по его лицевому счету в реестре владельцев ценных бумаг либо в случае учета прав на акции у депозитария с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя (ст. 29 Закона № 39-ФЗ, см. также Постановление ФАС Уральского округа от 14.10.2010 № Ф09-8459/10-С4).

Если права на акции учитываются записями по лицевым счетам в реестре владельцев ценных бумаг, продавец акций предоставляет держателю реестра (регистратору) передаточное распоряжение, которое является основанием для списания акций с лицевого счета продавца и зачисления их на лицевой счет покупателя (п. 1 ст. 149.2 ГК РФ, п. 3.9, 3.29 Порядка). Передаточное распоряжение составляется на основании договора купли-продажи акций, однако сам договор регистратору предоставлять необязательно.

В передаточном распоряжении указываются сведения, предусмотренные подп. 1–4 п. 3.10 Порядка, а также иные реквизиты, необходимые в соответствии с внутренними доку-

ментами держателя реестра акционерного общества, регулирующими в соответствии с п. 2.9 Порядка и п. 1.3 и 1.6 Положения Банка России от 27 декабря 2016 г. № 572-П «О требованиях к осуществлению деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг» (далее — Положение № 572-П) порядок ведения учетных регистров, содержащих сведения о ценных бумагах, в отношении которых указанный держатель реестра оказывает услуги по учету прав (далее — Правила реестродержателя).

Передаточное распоряжение акционера, являющегося физическим лицом, подписывается этим физическим лицом или его представителем (п. 3.15 Порядка). При этом представитель должен подписать соответствующее распоряжение в присутствии уполномоченного лица держателя реестра или его трансфер-агента, а также эмитента, осуществляющего прием документов для совершения операций, предоставив доверенность, заверенную нотариально, либо, если это предусмотрено Правилами реестродержателя, доверенность, совершенную в присутствии уполномоченного лица держателя реестра или уполномоченного лица трансфер-агента (подп. 1 п. 3.16 и п. 3.17 Порядка). Если же представитель физического лица, продающего акции, представляет передаточное распоряжение не лично, то подлинность подписи представителя на распоряжении должна быть засвидетельствована нотариально либо держателю реестра должен быть передан оригинал карточки, содержащей нотариально удостоверенный образец подписи представителя, или ее копия, заверенная в установленном порядке (пп. 2 и 3 п. 3.16 Порядка).

Все поступающие к нему документы держатель реестра регистрирует в системе учета документов. По требованию лица, предоставившего документы, удостоверяется факт получения данных документов в порядке, предусмотренном внутренними документами держателя реестра (п.п. 1.2, 2.1, 2.2 Положения № 572-П).

Регистратор обязан исполнить распоряжение зарегистрированного лица о проведении операции по лицевому счету в реестре акционеров или отказать в проведении такой операции в течение трех рабочих дней с даты получения указанного распоряжения, если иной срок не предусмотрен федеральными законами и нормативными актами Банка России (п. 3.3 ст. 8 Закона № 39-ФЗ, п. 3.6 Порядка). При этом он имеет право взимать с зарегистрированных лиц плату за проведение операций по лицевым счетам (п. 3.7 ст. 8 Закона № 39-ФЗ). Размер такой платы не может превышать максимальные размеры, определенные Приказом ФСФР России от 25 декабря 2012 г. № 12-111/пз-н «О максимальной плате, взимаемой держателем реестра с зарегистрированных лиц за проведение в реестре операций, и порядке ее определения».

После совершения реестродержателем операций, отражающих передачу права на акции от одного акционера другому акционеру, последний в рассматриваемом случае становится единственным акционером общества, а первый, в свою очередь, утрачивает статус акционера, т.е., исходя из смысла п. 1 ст. 96 ГК РФ и п. 1 ст. 2 Закона № 208-ФЗ, перестает быть участником акционерного общества (далее — также АО, общество).

В связи с изложенным следует отметить, что в соответствии с подп. «д» п. 1 ст. 5 Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридиче-

ских лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее — Закон № 129-ФЗ) сведения об учредителях (участниках) юридического лица подлежат обязательному отражению в Едином государственном реестре юридических лиц (далее — ЕГРЮЛ) и согласно п. 5 этой же статьи об их изменении юридическое лицо обязано уведомлять регистрирующий орган в течение трех дней. Кроме того, согласно п. 6 ст. 98 ГК РФ в случае приобретения одним акционером всех акций общества сведения об этом также подлежат внесению в ЕГРЮЛ.

Следовательно, исходя из буквального толкования приведенных норм, изменения в составе участников АО и тот факт, что после совершения договора купли-продажи акций общество будет состоять из одного акционера, должны быть отражены в ЕГРЮЛ.

Вместе с тем необходимо учитывать также и то, что в ЕГРЮЛ вносятся сведения о держателе реестра акционеров общества (подп. «д» п. 1 ст. 5 Закона № 129-ФЗ), фактически отражающего состав участников АО и количество принадлежащих им акций (п. 1 ст. 8 Закона № 39-ФЗ). Исходя из этого, регистрирующий орган толкует положения подп. «д» п. 1 ст. 5 Закона № 129-ФЗ относительно отражения в ЕГРЮЛ сведений об учредителях (участниках) АО в том смысле, что сведения об акционерах такого общества вносятся в ЕГРЮЛ только при его регистрации, то есть в нем отражаются сведения лишь об акционерах, являющихся учредителями АО. Дальнейшее изменение состава участников АО в ЕГРЮЛ не отражается, а фиксируется в реестре (см., например, Письмо МНС РФ от 30.06.2004 № 09-1-02/2698, Письмо ФНС от 31.07.2015 № ЕД-4-14/13467@).

Таким образом, исходя из разъяснений, данных самим регистрирующим органом, АО в рассматриваемом случае не должно направлять уведомление о том, что один из его акционеров перестал быть участником общества вследствие продажи им всех своих акций.

Что же касается регистрации в ЕГРЮЛ сведений о том, что после продажи акций общество будет состоять из одного лица, то, несмотря на прямое указание закона о необходимости внесения в ЕГРЮЛ подобных сведений, действующее законодательство не предусматривает механизма исполнения этого требования, поскольку в формах заявлений о государственной регистрации создаваемых юридических лиц и внесении изменений в сведения о юридических лицах, содержащиеся в ЕГРЮЛ, отсутствуют соответствующие разделы и графы.

К сожалению, какая-либо судебная практика или официальные разъяснения по этому вопросу на сегодняшний день отсутствуют. На наш взгляд, до внесения соответствующих изменений в Закон № 129-ФЗ и Приказ ФНС от 25 января 2012 г. № ММВ-7-6/25@ «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств» отражение в ЕГРЮЛ вышеуказанных сведений не представляется возможным. В связи с этим рекомендуем вам обратиться за официальными разъяснениями по данному вопросу в Федеральную налоговую службу.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,
кандидат юридических наук Широков Сергей*

Допустимо ли возложение обязанностей, установление оклада работника в приказе датой, предшествующей дате регистрации приказа?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Издание приказа, оформляющего ранее возникшие на основании иного правового акта отношения сторон трудового договора, позже даты совершения такого правового акта не противоречит закону.

Обоснование вывода:

Вопрос о действии издаваемых в пределах организации документов, связанных с трудовыми отношениями, во времени регулируется ст. 12 ТК РФ, в соответствии с которой действие коллективного договора, соглашения во времени определяется их сторонами в соответствии с ТК РФ. Локальный нормативный акт вступает в силу со дня его принятия работодателем либо со дня, указанного в этом локальном нормативном акте, и применяется к отношениям, возникшим после введения его в действие, при этом в отношениях, возникших до введения в действие локального нормативного акта, указанный акт применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Трудовой договор действует с момента его подписания работником и работодателем либо с момента, указанного в нем (ч. 1 ст. 61 ТК РФ). Вопрос о распространении действия договора (дополнительных соглашений к нему) является спорным, поскольку трудовое законодательство не содержит нормы, которая бы прямо разрешала или, наоборот, запрещала сторонам придавать их соглашению обратную силу. Имеется точка зрения, согласно которой действующее законодательство не предусматривает возможности заключения дополнительных соглашений к трудовому договору за прошедшие периоды (Определение Волгоградского областного суда от 26.12.2012 № 33-166/2013). И все же чаще встречается в судебной практике подход, основанный на констатации права сторон трудовых отношений договориться о любых не противоречащих закону условиях. Отмечается, что условие дополнительного соглашения о распространении его действия на отношения сторон трудового договора, фактически сложившиеся с определенной даты, не противоречит действующему законодательству (Определение Оренбургского областного суда от 04.04.2017 № 33-2404/2017). Придавать обратную силу соглашению об изменении ранее определенных условий трудового договора действующим трудовым законодательством не запрещено (Определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа от 11.07.2012 № 33-1060/12). Дополнительное соглашение распространяется только на отношения, возникшие после его заключения, если в нем самом не предусмотрено обратное (Определение Белгородского областного суда от 19.11.2013 № 33-3834). Тезис о том, что дополнительное соглашение к трудовому договору заключается текущим числом, но дата вступления его в силу может быть более ранней, чем дата заключения, обнаруживается и в консультациях специалистов Роструда (см. ответ на вопрос 1, вопрос 2 с интернет-портала «Онлайнинспекция.рф»).

В отношении же документа, который не является ни коллективным договором, ни локальным нормативным актом, ни трудовым договором, трудовое законодательство не устанавливает каких-либо специальных ограничений по действию такого документа во времени. Представляется, что поскольку описанные в вопросе приказы сами по себе не носят правоустанавливающего характера (так как поручение другой (дополнительной) работы и ее оплата возникают на основании соглашения сторон трудового договора), то работодатель вправе издать их и позднее момента вступления в силу соответствующих актов (соглашения о совмещении, дополнительного соглашения к трудовому договору, решения об изменении условий труда).

Таким образом, издание приказа, оформляющего ранее возникшие на основании иного правового акта отношения сторон трудового договора, позже даты совершения такого правового акта не противоречит закону.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Мазукина Анна*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Кудряшов Максим*

Является ли для организации, которая не относится к бюджетной сфере, осуществляющей оптовую и розничную торговлю фармацевтическими товарами, численность которой превышает 50 человек, обязательным применение профстандарта «Специалист в области охраны труда»? Должен ли специалист по охране труда иметь профильное образование в области охраны труда?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Работодатель не обязан применять профессиональный стандарт «Специалист в области охраны труда», т.е. обеспечение соответствия уровня квалификации специалиста охраны труда требованиям этого документа не является обязательным. Соответственно, работник, занимающий в вашей организации должность специалиста по охране труда, не обязан иметь профильное образование, предусмотренное названным профстандартом.

Обоснование вывода:

В соответствии с ч. 1 ст. 217 ТК РФ в целях обеспечения соблюдения требований охраны труда, осуществления контроля за их выполнением у каждого работодателя, осуществляющего производственную деятельность, численность работников которого превышает 50 человек, создается служба охраны труда или вводится должность специалиста по охране труда, имеющего соответствующую подготовку или опыт работы в этой области. По нашему мнению, эта норма устанавливает лишь требование к наличию в штате указанных в ней работодателей соответствующего структурного подразделения или специалиста по охране труда.

Согласно ч. 2 ст. 195.1 ТК РФ под профессиональным стандартом понимается характеристика квалификации, необходимой работнику для осуществления определенного вида профессиональной деятельности. Квалификация работника — это уровень знаний, умений, профессиональных навыков и опыта работы работника (ч. 1 ст. 195.1 ТК РФ).

С 1 июля 2016 г. профессиональные стандарты обязательны к применению в части требований к квалификации лишь в тех случаях, когда ТК РФ, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ установлены требования к квалификации, необходимой работнику для выполнения определенной трудовой функции (ч. 1 ст. 195.3 ТК РФ).

Кроме того, профессиональные стандарты наряду с квалификационными справочниками применяются для определения соответствия наименования должностей, профессий или специальностей работников и квалификационных требований к ним наименованиям и требованиям, указанным в таких стандартах или справочниках, в случаях, когда в соответствии с ТК РФ, иными федеральными законами с выполнением работ по определенным должностям, профессиям, специальностям связано предоставление компенсаций и льгот либо наличие ограничений (ч. 2 ст. 57 ТК РФ).

В остальных случаях характеристики квалификации, содержащиеся в профессиональных стандартах, не являются обязательными для применения работодателями и носят только рекомендательный характер (см. п. 6 Письма Минтруда РФ от 04.04.2016 № 14-0/10/В-2253). Они могут применяться работодателями лишь в качестве основы для определения требований к квалификации работников с учетом особенностей выполняемых работниками трудовых функций, обусловленных применяемыми технологиями и принятой организацией производства и труда (ч. 2 ст. 195.3 ТК РФ).

Анализ законодательства позволяет прийти к выводу, что требования к квалификации работника, необходимой для выполнения трудовой функции специалиста по охране труда, в законодательстве не содержатся.

Также ТК РФ и другими федеральными законами не установлены ни предоставление компенсаций, ни наличие льгот или ограничений, связанных с осуществлением работы по должностям, предусмотренным профессиональным стандартом «Специалист в области охраны труда», утвержденным Приказом Минтруда от 4 августа 2014 г. № 524н (далее — Стандарт).

Следовательно, с учетом положений ст. 195.3 и 57 ТК РФ обеспечение соответствия уровня квалификации специалиста по охране труда требованиям Стандарта не является обязательным. Соответственно, работник, занимающий должность специалиста в области охраны труда, не обязан иметь профильное образование, предусмотренное Стандартом.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Панова Наталья*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Воронова Елена*

Численность работников организации не превышает 50 человек. Имеется обособленное подразделение.

Может ли один человек быть назначен ответственным по охране труда за головное и обособленное подразделения или нужно назначать ответственными двух людей — одного человека из головной организации и одного из обособленного подразделения?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Руководитель в данном случае может возложить функции специалиста по охране труда на одного работника, который будет осуществлять их как в самой организации, так и в ее структурном подразделении.

Обоснование вывода:

В целях обеспечения соблюдения требований охраны труда, осуществления контроля за их выполнением у каждого работодателя, осуществляющего производственную деятельность, численность работников которого превышает 50 человек, создается служба охраны труда или вводится должность специалиста по охране труда, имеющего соответствующую подготовку или опыт работы в этой области. Работодатель, численность работников которого не превышает 50 человек, принимает решение о создании службы охраны труда или введении должности специалиста по охране труда с учетом специфики своей производственной деятельности (ч. 1, 2 ст. 217 ТК РФ). В рассматриваемой ситуации в организации численность работников составляет 10 человек, т.е. не превышает 50 человек. Следовательно, по законодательству обязанности создавать службу охраны труда или вводить должность специалиста по охране труда у работодателя нет.

В силу ч. 3 ст. 217 ТК РФ при отсутствии у работодателя службы охраны труда, штатного специалиста по охране труда их функции осуществляют руководитель организации, или уполномоченный им работник либо организация, или специалист, оказывающие услуги в области охраны труда, привлекаемые работодателем по гражданско-правовому договору.

Отметим, что действующее законодательство не предусматривает обязательность наличия в каждом структурном подразделении организации работника, ответственного за исполнение функций по охране труда. Если в организации отсутствует служба охраны труда или специалист по охране труда и численность ее работников не превышает 50 человек, именно на руководителя организации либо уполномоченного им работника, а не на руководителей структурных подразделений либо иных их работников организации возложена такая обязанность. Соответственно, в рассматриваемой ситуации для осуществления в организации и ее структурном подразделении функций по охране труда в соответствии со ст. 217 ТК РФ достаточно одного работника, уполномоченного на это руководителем.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Панова Наталья*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Кудряшов Максим*

Обязан ли работодатель предоставлять гарантии и компенсации новым работникам, если аттестация рабочих мест закончилась, а специальная оценка условий труда не проведена?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Истечение срока действия аттестации рабочих мест, условия труда на которых по результатам такой аттестации были признаны вредными и (или) опасными, само по себе не освобождает работодателя от обязанности предоставлять работникам, в том числе и вновь принимаемым на работу, предусмотренные трудовым законодательством гарантии и компенсации в связи с занятостью на работах в таких условиях.

Обоснование вывода:

До 1 января 2014 г. наличие на рабочих местах вредных и (или) опасных условий труда устанавливалось по результатам аттестации рабочих мест. С 1 января 2014 г. аттестацию рабочих мест по условиям труда заменила специальная оценка условий труда (Федеральный закон от 28.12.2013 № 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда», далее — Закон № 426-ФЗ).

По результатам проведения специальной оценки условий труда устанавливаются классы (подклассы) условий труда на рабочих местах (ч. 2 ст. 3 Закона № 426-ФЗ). Результаты проведения специальной оценки условий труда применяются для установления работникам предусмотренных ТК РФ гарантий и компенсаций (ст. 7 Закона № 426-ФЗ).

В соответствии с ч. 1 ст. 212 ТК РФ обязанности по обеспечению безопасных условий и охраны труда возлагаются на работодателя. В рамках выполнения этих обязанностей работодатель должен обеспечить в том числе проведение специальной оценки условий труда (ч. 2 ст. 212 ТК РФ).

Частью 1 ст. 219 ТК РФ закреплено право работника на получение достоверной информации об условиях и охране труда на рабочем месте, о существующем риске повреждения здоровья, а также о мерах по защите от воздействия вредных и (или) опасных производственных факторов. Та же норма предусматривает, что каждый работник имеет право на гарантии и компенсации, установленные в соответствии с ТК РФ, коллективным договором, соглашением, локальным нормативным актом, трудовым договором, если он занят на работах с вредными и (или) опасными условиями труда.

Согласно ч. 2 ст. 219 ТК РФ размеры, порядок и условия предоставления гарантий и компенсаций работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, устанавливаются в порядке, предусмотренном ст. 92, 117 и 147 ТК РФ.

Частью 4 той же статьи определено, что в случае обеспечения на рабочих местах безопасных условий труда, подтвержденных результатами специальной оценки условий труда или заключением государственной экспертизы условий труда, гарантии и компенсации работникам не устанавливаются.

Таким образом, трудовое законодательство предусматривает предоставление работникам гарантий и компенсаций в связи с их занятостью на работах с вредными и (или) опасными условиями труда. Такие гарантии и компенсации не уста-

навливаются в случае, если по результатам специальной оценки условий труда на рабочих местах подтверждено наличие безопасных условий труда.

Статьей 27 Закона № 426-ФЗ предусмотрены переходные положения в связи с введением специальной оценки условий труда как правового механизма определения условий труда на рабочих местах. Согласно ч. 4 этой статьи в случае, если до дня вступления в силу Закона № 426-ФЗ в отношении рабочих мест была проведена аттестация рабочих мест по условиям труда, специальная оценка условий труда в отношении таких рабочих мест может не проводиться в течение пяти лет со дня завершения данной аттестации, за исключением случаев возникновения обстоятельств, указанных в ч. 1 ст. 17 того же Федерального закона. При этом для целей, определенных ст. 7 Закона № 426-ФЗ, используются результаты данной аттестации, проведенной в соответствии с действовавшим до дня вступления в силу этого Федерального закона Порядком.

На наш взгляд, по смыслу этой нормы она предписывает проведение специальной оценки условий труда не позднее чем по истечении пяти лет со дня завершения аттестации рабочих мест по условиям труда, но не указывает на то, что по окончании этого срока результаты такой аттестации не могут использоваться для целей, определенных ст. 7 Закона № 426-ФЗ, в том числе для установления работникам предусмотренных ТК РФ гарантий и компенсаций (п. 6 упомянутой статьи). Заметим, что ранее действовавший Порядок проведения аттестации рабочих мест по условиям труда (утвержден Приказом Минздравсоцразвития России от 26.04.2011 № 342н) также не содержал положений, из которых следовало бы, что квалификация условий труда на рабочих местах как вредных или опасных утрачивает силу по истечении пятилетнего срока с даты завершения проведения предыдущей аттестации.

Приведенные нормативные правовые акты связывают предоставление работникам гарантий и компенсаций, обусловленных работой во вредных или опасных условиях, не непосредственно со сроком действия результатов аттестации рабочих мест по условиям труда, а с признанием условий труда на рабочих местах вредными и (или) опасными. Как мы уже отметили, такие гарантии и компенсации не предоставляются лишь в случае подтверждения безопасности условий труда на рабочих местах по результатам специальной оценки условий труда.

Как следует из изложенного, квалификация условий труда на рабочих местах как вредных и (или) опасных в равной мере приводит к необходимости предоставления работникам соответствующих гарантий и компенсаций и возникновению у работодателя иных обязанностей, предусмотренных законодательством в связи с занятостью его работников на работах с вредными и (или) опасными условиями. Истечение срока действия результатов аттестации рабочих мест, условия труда на которых признаны вредными и (или) опасными, не может привести, например, к освобождению работодателя от обязанности обеспечивать работников необходимыми средствами индивидуальной защиты (ч. 1 ст. 221 ТК РФ) или соблюдать нормативные ограничения на привлечение отдельных категорий работников к выполнению работ с вредными и (или) опас-

ными условиями труда (ст. 224, ч. 1 ст. 265, ч. 5 ст. 282 ТК РФ), если работники фактически трудятся на таких рабочих местах и в отношении этих рабочих мест не подтверждено наличие безопасных условий труда.

В Письме Минтруда России от 26 декабря 2014 г. № 15-0/10/В-9074 также указывается, что в целях определения объема и фактического предоставления гарантий и компенсаций работникам за работу во вредных и (или) опасных условиях труда необходимо использовать имеющиеся у работодателей действующие результаты ранее проведенной в установленном порядке аттестации рабочих мест по условиям труда до даты завершения процедуры специальной оценки условий труда вне зависимости от того, когда завершился пятилетний срок действия карт ранее проведенной аттестации рабочих мест по условиям труда.

Вывод о том, что истечение срока действия результатов аттестации рабочих мест по условиям труда само по себе не приводит к прекращению предоставления работникам гарантий и компенсаций, связанных с работой во вредных и (или) опасных условиях, содержится и в разъяснениях специалистов Роструда (см. ответ на вопрос 1, ответ на вопрос 2, размещенные на информационном портале Роструда «Онлайнинспекция.рф»).

В Решении Верховного Суда РФ от 14 октября 2014 г. № АКПИ14-918 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующим Постановления Госкомтруда СССР, Секретариата ВЦСПС от 25.11.1976 № 38/27с» применительно, в частности, к положениям ст. 27 Закона № 426-ФЗ отмечается, что пересмотр предоставляемых компенсаций работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, возможен лишь по результатам специальной оценки условий труда в случае улучшения этих условий.

В рассматриваемом случае, как мы поняли из вопроса, в отношении рабочих мест, по которым ранее было установлено наличие вредных и (или) опасных условий труда, безопасность условий труда по результатам специальной оценки условий труда не подтверждена. Следовательно, до момента проведения такой оценки работникам, которые трудятся на этих рабочих местах, в том числе и вновь принятым на работу, должны предоставляться предусмотренные трудовым законодательством гарантии и компенсации в связи с работой во вредных и (или) опасных условиях труда, несмотря на истечение срока действия результатов ранее проведенной аттестации рабочих мест.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Ерин Павел*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Воронова Елена*

В коллективном договоре на предприятии установлен дополнительный отпуск за вредные условия труда. Трудовые договоры с сотрудниками содержат условие о предоставлении дополнительного от-

пуска за вредность. В результате проведения аттестации рабочих мест (2012 г.), специальной оценки условий труда (2014 г., 2017 г.) были установлены допустимые условия труда 2-го класса, при этом организацией не проводились никакие меры по улучшению условий работы сотрудников. Нужно ли предоставлять дополнительный отпуск работникам за вредные условия труда на основании проведенной специальной оценки условий труда?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Работодатель вправе отменить работникам, условия труда которых по результатам специальной оценки признаны безопасными (2-й класс), ранее установленную компенсацию в виде дополнительного отпуска за работу во вредных условиях труда, предусмотренную ст. 117 ТК РФ.

Обоснование вывода:

Согласно ч. 1 ст. 219 ТК РФ в редакции Федерального закона от 28 декабря 2013 г. № 421-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О специальной оценке условий труда» (далее — Закон № 421-ФЗ), вступившей в силу с 1 января 2014 г., работник имеет право на гарантии и компенсации, установленные в соответствии с ТК РФ, коллективным договором, соглашением, локальным нормативным актом, трудовым договором, если он занят на работах с вредными и (или) опасными условиями труда.

В соответствии с ч. 1 ст. 116 ТК РФ ежегодные дополнительные оплачиваемые отпуска предоставляются, в частности, работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда. Частью 1 ст. 117 ТК РФ предусмотрено, что ежегодный дополнительный оплачиваемый отпуск предоставляется работникам, условия труда на рабочих местах которых по результатам специальной оценки условий труда отнесены к вредным условиям труда 2, 3 или 4-й степени либо опасным условиям труда. Соответственно, если по результатам специальной оценки условия труда конкретного работника признаны оптимальными либо допустимыми, ему не полагается дополнительный отпуск, предусмотренный ст. 117 ТК РФ (см. также ответ на информационном портале Роструда «Онлайнинспекция.рф», апелляционные определения Московского городского суда от 28.11.2014 № 33-37384/14 и 28.11.2014 № 33-37385/14).

Вместе с тем ч. 3 ст. 15 Закона № 421-ФЗ определено, что при реализации в соответствии с положениями ТК РФ в редакции указанного федерального закона в отношении работников, занятых на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, компенсационных мер, направленных на ослабление негативного воздействия на их здоровье вредных и (или) опасных факторов производственной среды и трудового процесса (сокращенная продолжительность рабочего времени, ежегодный дополнительный оплачиваемый отпуск либо денежная компенсация за них, а также повышенная оплата труда), порядок и условия осуществления таких мер не могут быть ухудшены, а размеры снижены по сравнению с порядком, условиями и размерами фактически реализуемых в отношении указанных

работников компенсационных мер по состоянию на день вступления в силу Закона № 421-ФЗ при условии сохранения соответствующих условий труда на рабочем месте, явившихся основанием для назначения реализуемых компенсационных мер.

В редакции, действовавшей до 1 января 2014 г., ч. 2 ст. 117 ТК РФ предусматривала, что минимальная продолжительность ежегодного дополнительного оплачиваемого отпуска работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, и условия его предоставления устанавливаются в порядке, определяемом Правительством РФ, с учетом мнения Российской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений. В указанный период действовало также Постановление Правительства РФ от 20.11.2008 № 870 (далее — Постановление № 870), п. 1 которого предусматривал установление работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, ежегодного дополнительного оплачиваемого отпуска не менее 7 календарных дней. В силу ч. 1 ст. 423 ТК РФ при установлении работникам, занятым на работах с вредными или опасными условиями труда, продолжительности ежегодного дополнительного оплачиваемого отпуска продолжало применяться как не противоречащее ТК РФ Постановление Госкомтруда СССР и Президиума ВЦСПС от 25 октября 1974 г. № 298/П-22, утвердившее Список производств, цехов, профессий и должностей с вредными условиями труда, работа в которых дает право на дополнительный отпуск и сокращенный рабочий день (далее — Список производств) (см., например, информацию Минтруда РФ от 13.12.2012 «Разъяснения о порядке предоставления работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, сокращенной продолжительности рабочего времени, ежегодного дополнительного оплачиваемого отпуска, повышенной оплаты труда, в соответствии с пунктом 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2008 г. № 870»).

Пунктом 1 Постановления № 870 было установлено, что предоставление компенсаций работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, осуществляется по результатам аттестации рабочих мест по условиям труда (далее — аттестация рабочих мест). Однако непроведение работодателем аттестации рабочих мест, на которых имелись вредные и (или) опасные производственные факторы, само по себе не могло быть основанием для отказа работнику в предоставлении полагающихся компенсаций, включая ежегод-

ный дополнительный оплачиваемый отпуск продолжительностью, определенной Списком производств для соответствующей должности или профессии (Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан от 18.10.2012 по делу № 33-12007/2012, Постановление Президиума Алтайского краевого суда от 09.08.2011 № 44г-4З/2011). При этом ст. 117 ТК РФ в редакции, действовавшей до 1 января 2014 г., и Постановление № 870 не предусматривали дифференциации в предоставлении работникам ежегодного дополнительного оплачиваемого отпуска в зависимости от степени вредности условий труда.

В изложенной ситуации аттестация рабочих мест, проведенная в 2012 г., установила допустимые условия труда 2-го класса. Однако, несмотря на это, за работниками было сохранено право на дополнительный отпуск. Следовательно, если по состоянию на 1 января 2014 г. работникам фактически предоставлялась компенсация в виде ежегодного дополнительного оплачиваемого отпуска в соответствии со Списком производств, а проведенная специальная оценка условий труда зафиксировала отсутствие вредных условий на рабочих местах, по нашему мнению, в такой ситуации работодатель вправе отменить ранее установленную работникам, указанным в вопросе, компенсацию в виде дополнительного отпуска за работу во вредных и опасных условиях труда. При этом разъяснения, приведенные в Письме Роструда от 21 августа 2015 г. № ТЗ/18930-3-3, позволяют заключить, что, по мнению чиновников, причина уменьшения итогового класса (подкласса) условий труда на рабочем месте не имеет правового значения для решения вопроса о возможности изменить уровень предоставляемых гарантий и компенсаций. Даже если класс (подкласс) снизился в результате изменения методики проведения оценки без фактического изменения факторов производственной среды и трудового процесса, работодатель вправе установить работникам рабочее время, отпуск и доплату в соответствии с действующим законодательством.

*Ответ подготовил:
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Жгулева Ольга*

*Контроль качества ответа:
рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»
Кудряшов Максим*