

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учредитель: Издательская группа «Юрист»

№ 2/2018

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИМОСТИ

**Астапова Е.В.** Перспективы развития  
института доверительного управления жилой  
недвижимостью в России ..... 3

**Ганин Г.И.** Практические проблемы передачи  
объектов коммунальной инфраструктуры  
в рамках одного концессионного соглашения ..... 6

**Пушкина А.В.** Договор коммерческого  
найма жилого помещения ..... 10

## ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА

**Харьков В.Н.** Конституционные ограничения права  
землепользования в Российской Федерации ..... 13

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗАСТРОЕК

**Колоколов Н.А.** Применение норм  
процессуального права при рассмотрении дел  
о самовольном строительстве. Часть 3 ..... 16

## ГОРОДСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ХОЗЯЙСТВО

**Сергеева Н.Д., Токар Н.И.** Научно-организационное  
обеспечение реализации стратегии инновационного  
развития производства на предприятиях  
городского строительства и хозяйства ..... 21

## КОНСУЛЬТАЦИЯ ЭКСПЕРТА

Актуальные вопросы правового регулирования  
сферы строительства ..... 25

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](mailto:podpiska@lawinfo.ru)  
Телефон редакции: (495) 953-91-08

Фото на обложке номера  
Каток для фигурного катания "Айсберг"  
в Олимпийском парке г. Сочи /  
Анна Мартынова, фотобанк Лори

**АДРЕС ИЗДАТЕЛЬСТВА/РЕДАКЦИИ:**  
115035, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 26/55, стр. 7.  
E-mail для авторов: [avtor@lawinfo.ru](mailto:avtor@lawinfo.ru)  
Плата с авторов за публикацию статей  
не взимается.

**ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ:**  
МАП – 24302.  
Подписка на [www.lawinfo.ru](http://www.lawinfo.ru)

Номер подписан в печать: 28.05.2018.  
Номер вышел в свет: 13.06.2018.

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"

No. 2/2018

## CURRENT ISSUES OF LEGAL REGULATION IN THE CONSTRUCTION AND REAL ESTATE SECTOR

---

**Astapova E.V.** Perspectives of Development of the Real Estate Trust Institute in Russia ..... 3

**Ganin G.I.** Practical Problems of Municipal Infrastructure Facilities Transfer within a Single Concession Agreement ..... 6

**Pushkina A.V.** Contract for Commercial Leasing of Residential Premises ..... 10

## USE AND DEVELOPMENT OF LAND

---

**Kharkov V.N.** Constitutional Restrictions of the Right to Use Land in the Russian Federation ..... 13

## ORGANIZATIONAL LEGAL ASPECTS OF CONSTRUCTION OBJECTS DEVELOPMENT

---

**Kolokolov N.A.** Application of Procedural Rules and Regulations for Investigation of Cases on Unauthorized Construction Part 3 ..... 16

## URBAN DEVELOPMENT AND ECONOMY

---

**Sergeeva N.D., Tokar N.I.** Scientific and Organizational Support of the Strategy for Innovative Development of Production at Urban Development and Economic Facilities ..... 21

## EXPERT ADVICE

---

Current Issues of Legal Regulation in the Construction Sector ..... 25

Registered in the Federal service for supervision in the sphere of mass communications, communications and protection of cultural heritage. PI № FC77-54882 of July 26, 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](mailto:podpiska@lawinfo.ru)  
Tel.: (495) 953-91-08

Photo on the cover of issue  
Skating rink "Iceberg"  
in the Olympic Park in Sochi /  
Anna Martynova, Photobank Lori

### CORRESPONDENCE ADDRESS:

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

### SUBSCRIPTION IN RUSSIA:

MAP – 24302.  
[www.lawinfo.ru](http://www.lawinfo.ru)  
Passed for printing 28.05.2018.  
Published 13.06.2018.

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.

# Перспективы развития института доверительного управления жилой недвижимостью в России

**Астапова Елена Владимировна,**  
заведующая кафедрой гражданского права  
Донского государственного технического университета,  
кандидат юридических наук, доцент

*spu-53.1@donstu.ru*

В статье автор рассуждает на тему о перспективах развития института доверительного управления жилой недвижимостью в России.

**Ключевые слова:** жилая недвижимость, доверительное управление, ГК РФ.

## Perspectives of Development of the Real Estate Trust Institute in Russia

**Astapova Elena V.**  
Head of the Department of Civil Law of the Don State Technical University  
Candidate of Legal Sciences  
Assistant Professor

The author of the article reviews the subject of development perspectives of the residential real estate trust institution in Russia.

**Keywords:** residential real estate, trust management, the Civil Code of the Russian Federation

Вопросам управления недвижимым имуществом с целью его эффективного использования уделяется большое внимание со стороны собственников, профессиональных управленцев и представителей власти, особенно на протяжении последних 10–15 лет. Во многом это объясняется постепенным ростом масштабов находящейся в обороте недвижимости, усложнением имущественных комплексов, а также элементарным отсутствием профессиональных знаний и умений собственника по извлечению максимальной прибыли от использования принадлежащего ему недвижимого имущества.

В современных экономико-правовых условиях граждане стараются инвестировать свой капитал в недвижимость, которая впоследствии требует к себе пристального внимания. И если при этом у собственников отсутствует время, желание или способности по управлению недвижимостью, процесс предлагается вести профессиональному управленцу. Благодаря этому недвижимость «работает», умножает инвестиционные вклады владельца, принося вознаграждение управляющему субъекту.

Управление недвижимым имуществом возможно в таких формах, как продажа, сдача в аренду или наем, передача в безвозмездное пользование, передача в доверительное управление профессиональным управляющим и т.п.<sup>1</sup>

По мнению Ф.В. Мурачковского, высказанному более 10 лет назад, «очевидно, что при выборе того или иного механизма управления необходимо учитывать назначение имуще-

ства, его состав, а также задачи и цели, которые будет преследовать собственник при его использовании»<sup>2</sup>.

Для правового обеспечения данного механизма законодательством предусмотрен институт доверительного управления имуществом.

Доверительное управление недвижимостью представляет собой комплекс услуг, которые получает собственник от управляющей компании. Правоотношения, возникающие между собственником и управляющей компанией, регулируются гл. 53 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Под доверительным управлением недвижимостью понимается передача части своих прав от ее собственника к доверительному управляющему, на основании чего он сможет распорядиться этим имуществом, чтобы сдать его в аренду. Механизмом доверительного управления пользуются для того, чтобы извлечь максимальную прибыль с недвижимого объекта, не тратя на это со стороны собственника времени. Но для этого собственнику придется не только оплатить услуги управляющего, но и передать ему часть прав по распоряжению недвижимостью.

Чаще всего доверительное управление объектами недвижимости применяется в следующих случаях:

— у собственника недвижимости имеется несколько объектов (как правило, речь идет о лицах, инвестирующих в недвижимость с целью получения дохода);

<sup>1</sup> Король С.В. Методические основы повышения эффективности управления коммерческой недвижимостью социального назначения в промышленном комплексе : дис. ... канд. экон. наук. СПб., 2005. 154 с.

<sup>2</sup> Мурачковский Ф.В. Инструменты функционирования рынка недвижимости с развитой конкуренцией в условиях свободной торговли : на примере стройиндустрии жилья города Москвы : дис. ... канд. экон. наук / Моск. фин.-юрид. академ. М., 2004. 165 с.

- собственник квартиры или другого недвижимого объекта уезжает на длительное время;
- отъезд собственника имущества на постоянное место жительства за границу без продажи квартиры;
- жилое помещение сдает опекун недееспособного лица, титульного владельца недвижимости.

В последнее время стало популярным отдавать в доверительное управление жилые помещения, а также апартаменты, приобретенные в популярных туристических местах. Такую недвижимость в большинстве случаев приобретают с целью сдачи через управляющую компанию для получения прибыли.

Партнерские отношения складываются на основании взаимного выгодного сотрудничества сторон и юридически определяются заключенным между ними договором.

В отношении субъектного состава следует отметить, что договор доверительного управления недвижимым имуществом составляется не только между физическими лицами, но и между юридическими, а также между физическим и юридическим лицом. В качестве доверительных управляющих выступают как фирмы, специализирующиеся на управлении недвижимостью, так и компетентные управляющие, работающие на индивидуальной основе. Запрещена подобная деятельность лишь для государственных и административных структур, а также в отношении объектов, являющихся муниципальной собственностью.

Особенности доверительного управления заключаются в следующем:

1. Не все могут быть сторонами этого управления. Например, запрещено передавать недвижимость под эти цели государственным органам. Учредителем может быть только собственник имущества, как физическое, так и юридическое лицо. Управляющим может быть только частный предприниматель или юридическая компания.

2. Договор на управление заключается только в письменной форме. Несоблюдение этого условия влечет за собой признание сделки недействительной. Передача объекта недвижимости от собственника к доверительному управляющему требует осуществления государственной регистрации, которая проводится в том же порядке, что и по соглашению о продаже недвижимости. При этом регистрируется не сам договор, а непосредственная передача прав.

Часто возникают вопросы, нужно ли регистрировать дополнение либо изменения к названному договору. Поскольку регистрации подлежит только сам переход недвижимости, любые изменения в соглашении, касающиеся порядка доверительного управления и не затрагивающие переход прав на предмет договора, не нуждаются в регистрации. Достаточно оформить эти изменения в виде письменных приложений к основному соглашению сторон.

3. В процессе перехода объекта под управление составляется акт приема-передачи. Допускаются другие документы вместо этого акта, но об этом должно быть указано в самом договоре.

4. Подписанный договор не может быть заключен на неопределенный срок. Его действие во времени с некоторыми исключениями ограничивается пятью годами. Однако по окон-

чании срока, при отсутствии претензий сторон и уведомления участников о прекращении действия договора, он пролонгируется на тот же срок, на установленных условиях.

5. Право собственности на недвижимость остается при подписании договора на доверительное управление остается у ее владельца. Это означает, что права на проведение сделок по отчуждению недвижимости, переданной под управление, у доверительного управляющего отсутствуют.

При оформлении договора доверительного управления собственнику следует обратить внимание на ряд нюансов.

Во-первых, если предмет сделки сдан в аренду, следует уведомить о заключении соглашения с управляющим арендаторов. Это не входит в обязанности собственника, но такие действия будут разумны, ведь от его лица на срок договора будет действовать другой человек. Оповестить арендаторов следует для того, чтобы они обращались по всем вопросам к управляющему и ему же передавали арендную выплату.

Договор аренды между собственником и арендатором остается в силе. К нему необходимо оформить дополнительное соглашение о перемене лиц в обязательстве. В случае, когда договор аренды заключался на срок более года, соглашение к нему необходимо зарегистрировать в Росреестре (ст. 651 ГК РФ).

Во-вторых, при проведении любых сделок с вверенной ему недвижимостью доверительный управляющий обязан обозначать свой правовой статус и свои полномочия. При подписании любых документов, касающихся недвижимости, которая передана в доверительное управление, управляющий должен ставить отметку «Д.У.». Если правовые действия управляющего не требуют письменного оформления, контрагент должен быть информирован о том, что все эти действия осуществляются именно доверительным управляющим.

Наконец, в-третьих, согласно ГК РФ доверительный управляющий вправе рассчитывать не только на получение от учредителя управления вознаграждения за оказанные услуги, но и на компенсацию всех обоснованных расходов, касающихся доверительного управления вверенным объектом недвижимости.

В число распорядительных и организационных действий лица в отношении переданного объекта входят следующие:

- поиск арендаторов, отвечающим требованиям собственника недвижимости, с целью получения наибольшей возможной прибыли;
- подготовка и оформление договора аренды переданного в доверительное управление объекта недвижимости;
- получение ежемесячной платы за аренду помещения и контроль за своевременностью выплат;
- оплата всех коммунальных платежей или контроль своевременности оплаты, если по договору коммунальные платежи оплачивает не сам арендатор помещения;
- надзор за сохранностью вверенного имущества;
- оказание любых бытовых услуг (установка сигнализации, ремонт помещения, вызов коммунальных служб, клиринговых компаний и т.п.);
- страхование недвижимых объектов и другого имущества от риска утраты;

- разрешение спорных ситуаций с арендаторами;
- другие услуги, оговоренные сторонами в договоре.

Намерение прекратить действие договора доверительного управления имуществом сопровождается уведомлением контрагента о прекращении срока взаимодействия с предложением провести взаиморасчеты и принять актом приемки вверенный объект. Передача уведомления фиксируется инициатором прекращения взаимодействия и сохраняется на случай рассмотрения дела в суде.

Что касается доверительного управления жилой недвижимостью, то отметим, что такие правоотношения возникают, как правило, между гражданином и риэлторскими компаниями. Спецификой управления жилой недвижимостью является то, что после передачи права распоряжения управляющий принимает жилое помещение в ведение и осуществляет функции по его надлежащему содержанию. Он находит нанимателей и арендаторов и составляет с ними соглашения о правилах, сроках и предоставлении выплат, следит за соблюдением правил использования жилья, требует от пользователей сохранять и поддерживать порядок в квартире или доме. В случае нарушений доверительный

управляющий вправе принять решение о выселении жильцов и вменить им материальную ответственность за причиненный вред.

На практике предпочтительными для передачи в доверительное управление оказываются квартиры и дома среднего уровня, пользующиеся высоким спросом у нанимателей и арендаторов. Это позволяет доверительному управляющему ставить «на поток» работу с наймом. Что касается элитного жилья, то в данном случае нужен механизм, которым владеет только эксперт в области управления недвижимым имуществом. Владельцы элитного жилья заинтересованы вступить в отношения, позволяющие делегировать организацию работы с объектом доверительному управляющему.

В завершение отметим, что перспективы услуги по доверительному управлению на рынке жилой недвижимости зависят от ряда обстоятельств, прежде всего связанных с урегулированием юридических вопросов в части снижения налога с найма и аренды квартир. Это позволит собственникам выйти «из тени» и не опасаться огласки, связанной с регистрацией договоров доверительного управления, и, следовательно, они активнее начнут пользоваться данной услугой.

### Литература

1. Астапова Е.В. О понятии недвижимого имущества и специфике его правового режима в гражданских и земельных правоотношениях / Е.В. Астапова // Наука и образование : хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 7(74). С. 74–77.
2. Король С.В. Методические основы повышения эффективности управления коммерческой недвижимостью социального назначения в промышленном комплексе : дис. ... канд. экон. наук / С.В. Король. СПб., 2005. 154 с.
3. Мурачковский Ф.В. Инструменты функционирования рынка недвижимости с развитой конкуренцией в условиях свободной торговли : на примере стройиндустрии жилья города Москвы : дис. ... канд. экон. наук / Ф.В. Мурачковский. М., 2004. 165 с.

# Практические проблемы передачи объектов коммунальной инфраструктуры в рамках одного концессионного соглашения

**Ганин Георгий Иванович,**  
юрисконсульт коммерческого отдела ООО «Теплодар-102»

*yegor.ganin@yandex.ru*

В статье рассматривается проблема толкования нормы закона о возможности передачи определенных объектов коммунальной инфраструктуры в рамках одного концессионного соглашения.

**Ключевые слова:** концессионное соглашение, объект концессионного соглашения, объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

## Practical Problems of Municipal Infrastructure Facilities Transfer within a Single Concession Agreement

**Ganin Georgy I.**  
Legal Counsel of the Commercial Department of Teplodar-102, LLC

The article discusses the problem of interpretation of the law's rule on the possibility of transferring certain objects of the communal infrastructure within the framework of one concession agreement.

**Keywords:** concession agreement, concession agreement's object, heating's objects, central systems of hot and cold running water and (or) sewerage.

На современном этапе концессионная деятельность является одной из наиболее распространенных форм инвестирования денежных средств в российскую экономику. Проблемные вопросы, возникающие в процессе практической реализации норм закона, регулирующих отношения сторон в рамках концессионных соглашений, приобретают особую актуальность.

Концессия (от латинского *concessio* — уступка, разрешение, льгота) как специфическая форма взаимодействия государства с предпринимателем (инвестором) находила применение в различные исторические периоды и, по сути, является одной из первых форм договорных отношений. Фактическим прообразом концессии являлся откуп, то есть передача государством за некоторую плату и на определенных условиях права взимать налоги и иные доходы государства<sup>1</sup>.

Концессионная деятельность в Российской Федерации регулируется нормами Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее — Закон о концессионных соглашениях; Закон). В нем установлены и определены: понятие концессионного соглашения; его стороны; права, обязанности и ответственность сторон; гарантии для концессионера; условия концессионного соглашения; объекты соглашения; порядок заключения, изменения и расторжения такого соглашения.

Основной концессионной деятельностью выступает договор — концессионное соглашение, по которому одна сторона

(концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное данным соглашением имущество (недвижимое имущество либо недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением), право собственности на которое уже принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) этого имущества, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный данным соглашением, права владения и пользования передаваемым имуществом для осуществления указанной деятельности<sup>2</sup>. На стороне концедента может выступать государство — Российская Федерация, субъект федерации или муниципальное образование. В роли концессионера действует организация — юридическое лицо (российское или зарубежное), индивидуальный предприниматель или два и более юридических лица, осуществляющих деятельность по договору простого товарищества (ч. 1 ст. 5 Закона).

Экономический смысл концессионных отношений заключается в следующем: государство (концедент) предоставляет юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю (концессионеру) принадлежащий государству объект недвижимости (обычно это земельный участок и подлежащее реконструкции здание). В свою очередь, концессионер реконструи-

<sup>1</sup> Пластинина Е.А. Концессионные соглашения как форма государственно-частного партнерства // Прогноз. 2017. № 5. С. 50–69.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О концессионных соглашениях» // Российская газета. 2005. № 161. 26 июля.

рует полученный объект (в том числе возводит на нем новые объекты) и использует его для осуществления заранее оговоренной в соглашении предпринимательской деятельности<sup>3</sup>.

Недвижимое имущество, технологически связанное с ним движимое имущество, передаваемые по соглашению концессионеру, именуется в Законе как «объект концессионного соглашения». Объектами концессионного соглашения (ч. 1 ст. 4 Закона) являются, в частности, автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, объекты железнодорожного транспорта, морские и речные суда, объекты социального обслуживания граждан, объекты газоснабжения и т.д. По общему правилу концессионное соглашение может быть заключено в отношении нескольких объектов концессионных соглашений.

В отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем предусмотрены особенности в порядке подготовки, заключения, исполнения, изменения и прекращения концессионных соглашений. Данные положения содержатся в гл. 4 Закона о концессионных соглашениях, введенной в действие с 1 января 2017 г. Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» (далее — ФЗ-№ 275).

Особый интерес для целей данного исследования представляет норма, содержащаяся в ч. 21 ст. 39 нововведенной главы Закона. Она устанавливает специальное правило о возможности передачи по одному соглашению нескольких видов объектов концессии. Приведем текст данной статьи в действующей редакции:

«21. По концессионному соглашению, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, и в случае, если при осуществлении концессионером деятельности, предусмотренной таким концессионным соглашением, реализация концессионером производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг осуществляются по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам), заключение концессионного соглашения одновременно в отношении нескольких видов объектов коммунальной инфраструктуры, а также заключение концессионных соглашений в отношении такого имущества и других объектов концессионного соглашения, предусмотренных статьей 4 настоящего Федерального закона, не допускается»<sup>4</sup>.

При толковании данной нормы напрашивается следующий вывод. Как исключение из общего правила не допускается заключение концессионного соглашения одновременно в отношении нескольких видов объектов коммунальной инфраструктуры, или в отношении таких объектов и другого имущества, перечисленного в ч. 1 ст. 4 Закона, при одновременном наличии следующих условий:

1) по такому соглашению уже передаются в пользу концессионера объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения;

2) по такому соглашению реализация концессионером производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг осуществляются по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам) (далее — регулируемый вид деятельности).

С одной стороны, все становится понятно и встает на свои места. При осуществлении концессионером регулируемого вида деятельности Законом предусмотрен запрет на передачу одновременно по одной концессии объектов коммунальной инфраструктуры вместе с другими объектами концессионного соглашения, а также одновременно разных видов объектов коммунальной инфраструктуры. Но при этом, вникая в сформулированное ч. 21 ст. 39 правило, возникает следующий вопрос. А возможна ли в таком случае передача по одному соглашению одновременно объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения? Из текста ч. 21 ст. 39 дать однозначный ответ на этот вопрос невозможно.

Чтобы разобраться в этой проблеме, попробуем сначала определить, что же относится к объектам коммунальной инфраструктуры, а после этого дадим толкование указанной нормы во взаимосвязи с другими положениями Закона о концессионных соглашениях.

Перечень объектов концессионного соглашения приведен в ч. 1 ст. 4 Закона и состоит из 20 пунктов. Объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем включены в п. 11. Для нас также представляет интерес п. 18, согласно которому к объектам концессионного соглашения относятся «объекты коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства, не указанные в п. 10, 11 и 17 настоящей части, в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий»<sup>5</sup>. Пункт 10 ч. 1 ст. 4 Закона к объектам концессии относит объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии, п. 17 — объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации дается легальное понятие системы коммунальной инфраструктуры, под которыми понимается «комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, ути-

<sup>3</sup> Инвестиционное право : учебник для бакалавриата и магистратуры / А.А. Овчинников [и др.]. М. : Издательство «Юрайт», 2018. С. 115.

<sup>4</sup> Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О концессионных соглашениях».

<sup>5</sup> Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О концессионных соглашениях».

лизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов»<sup>6</sup>.

Таким образом, исходя из данного определения и формулировки п. 18 ч. 1 ст. 4 Закона о концессионных соглашениях, к объектам коммунальной инфраструктуры относятся:

а) объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии;

б) объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем;

в) объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;

г) объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий;

д) объекты газоснабжения.

Кроме того, этот довод подтверждается при изучении старой редакции Закона о концессионных соглашениях. Так, в редакции Закона от 30 декабря 2015 г. п. 11 ч. 1 ст. 4 к объектам концессии отнесены: «системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социального обслуживания граждан»<sup>7</sup>.

В новой редакции Закона о концессионных соглашениях данные объекты оказались разбросаны по разным пунктам. Исходя из этого, можно утверждать, что законодатель в действующей редакции распределил объекты коммунальной инфраструктуры на отдельные группы, или на **отдельные виды**.

Очевидно, что если бы законодатель преследовал иную цель — запретить передавать концессионеру вместе и объекты теплоснабжения, и централизованные системы водоснабжения (водоотведения), то он бы разделил п. 11, выделив, предположим, п. 11.1, где были бы перечислены только «централизованные системы горячего и холодного водоснабжения», и п. 11.2, в нем указав «централизованные системы водоотведения». В п. 11 тогда бы остались только объекты теплоснабжения. В таком случае не возникло бы вопросов по правоприменению ч. 21 ст. 39 Закона: действительно, объекты теплоснабжения и централизованные системы водоснабжения и (или) водоотведения относились бы к разным видам объектов коммунальной инфраструктуры. Однако действующей редакцией Закона это не предусмотрено. Значит, нужно исходить от обратного — передача указанного имущества одновре-

менно по одному концессионному соглашению **допускается**. Но для однозначного ответа на поставленный вопрос следует изучить позицию государственных органов по данной проблеме, а также материалы судебной практики, выяснив, как истолковывают эту норму суды.

Ряд органов исполнительной власти, например, Министерство финансов Российской Федерации, Федеральная антимонопольная служба Российской Федерации (далее — ФАС) вправе давать разъяснения нормам законодательства. Так, в Письме от 18 августа 2016 г. № ВК/56868/16 антимонопольный орган полагает, что «исходя из совокупного толкования норм части 21 статьи 39; части 1 статьи 4 Закона о концессионных соглашениях, в рамках одного концессионного соглашения **допускается** передача объектов коммунальной инфраструктуры, указанных в пункте 11 части 1 статьи 4 Закона о концессионных соглашениях»<sup>8</sup>. Той же позиции ФАС придерживается и в Письме от 22 ноября 2017 г. № ВК/81314/17<sup>9</sup>.

Министерство экономического развития Российской Федерации имеет аналогичную точку зрения. Это подтверждается опубликованным на сайте министерства документом под названием «Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства. Лучшие практики». В п. 27.4 этого документа содержится такое примечание: «В рамках одного концессионного соглашения допускается передача нескольких видов объектов ЖКХ. Вместе с тем заключение концессионного соглашения в отношении объектов ЖКХ в совокупности с иными объектами концессионного соглашения, в том числе с иными видами объектов коммунальной инфраструктуры, указанными в пунктах 10, 17, 18 части 1 статьи 4 Закона о концессионных соглашениях, не допускается»<sup>10</sup>. Иначе говоря, под объектами ЖКХ подразумеваются объекты концессии, перечисленные в п. 11 ч. 1 ст. 4 Закона, а их передача в рамках одного соглашения является допустимой.

Письма ФАС, а уж тем более обзор практик, подготовленный Министерством экономического развития Российской Федерации, не являются нормативными правовыми актами. Они не устанавливают сами по себе обязательных требований, не порождают обязанностей. Но они помогают установить правильность применения норм закона при их двояком толковании.

Что касается судебной практики, то в силу того, что действующая редакция рассматриваемых статей Закона вступила в силу относительно недавно (с 1 января 2017 г.), судебных решений по данному вопросу имеется немного. В качестве примера можно сослаться на решение Арбитражного суда Свердловской области от 18 октября 2017 г. по де-

<sup>8</sup> Письмо ФАС России от 18 августа 2016 г. № ВК/56868/16 «О даче разъяснения» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2016. № 12, декабрь.

<sup>9</sup> Письмо ФАС России от 22 ноября 2017 г. № ВК/81314/17 «Разъяснения по применению антимонопольного законодательства при заключении концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, в соответствии с положениями Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» // СПС «КонсультантПлюс», 2018.

<sup>10</sup> URL: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/privgovpartnerdev/support/20160829> (дата обращения: 02.04.2018).

лу № А60-26513/2017. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд приходит к выводу о том, что «исходя из совокупного толкования норм Закона о концессионных соглашениях, в рамках одного концессионного соглашения **допускается** передача объектов коммунальной инфраструктуры, указанных в пункте 11 части 1 статьи 4 Закона (в редакции ФЗ-№ 275). Передача указанных объектов с иными видами объектов коммунальной инфраструктуры, а также с прочими объектами концессионного соглашения, предусмотренными статьей 4 данного Федерального закона, не допускается»<sup>11</sup>.

Вышеизложенные доводы в своей совокупности, по нашему мнению, позволяют прийти к выводу о том, что объекты теплоснабжения, централизованные системы водоснабжения и (или) водоотведения составляют один вид объектов коммунальной инфраструктуры, а их одновременная передача в рамках одного концессионного соглашения является допустимой и не противоречащей законодательству.

В этой связи предлагается внести изменения в Закон о концессионных соглашениях, изложить ч. 21 ст. 39 в иной редакции и добавить в текст Закона ч. 22 ст. 39:

«21. Если в рамках концессионного соглашения концессионер осуществляет реализацию производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам), заключение такого концессионного соглашения одновременно в отношении нескольких видов объектов коммунальной инфраструктуры, а также заключение концессионных соглашений в отношении такого имущества и других объектов концессионного соглашения, предусмотренных статьей 4 настоящего Федерального закона, не допускается, за исключением случая, предусмотренного частью 22 данной статьи.

22. При наличии обстоятельств, указанных в части 21 настоящей статьи, допускается заключение концессионного соглашения одновременно в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем при условии, что указанные действия (бездействие) не приведут к недопущению, ограничению, устранению конкуренции».

Такая формулировка, на наш взгляд, позволит избежать двоякого толкования нормы и добиться ее единообразного понимания участниками концессионных соглашений.

<sup>11</sup> Решение Арбитражного суда Свердловской области от 18 октября 2017 г. по делу № А60-26513/2017 // СПС «КонсультантПлюс», 2018.

### Литература

1. Инвестиционное право: учебник для бакалавриата и магистратуры / А.А. Овчинников и др. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2018. 273 с.
2. Пластинина Е.А. Концессионные соглашения как форма государственно-частного партнерства / Е.А. Пластинина // Прогосзаказ.рф. 2017. № 5. С. 50-69.

# Договор коммерческого найма жилого помещения

**Пушкина Анна Викторовна,**  
научный сотрудник Института государства и права  
Российской академии наук, заведующая кафедрой частного права  
Государственного академического университета гуманитарных наук,  
кандидат юридических наук

*ann-pushkina@yandex.ru*

В статье автором рассмотрен вопрос о договоре коммерческого найма жилого помещения.

**Ключевые слова:** жилое помещение, коммерческий найм, ЖК РФ, ГК РФ.

## Contract for Commercial Leasing of Residential Premises

**Pushkina Anna V.**  
Research Scientist of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences  
Head of the Department of Private Law of the State Academic University for the Humanities  
Candidate of Legal Sciences

In the article, the author examines the issues of a contract of commercial leasing of residential premises.

**Keywords:** residential premise, commercial leasing, the Housing Code of the Russian Federation, the Civil Code of the Russian Federation.

В российской доктрине в настоящее время выделяются следующие виды договоров найма жилых помещений:

- социальный найм жилого помещения;
- коммерческий найм жилого помещения;
- найм специализированного жилого помещения.
- договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Термин «коммерческий найм жилого помещения» в законодательстве не используется, но широко применяется в научной и учебной литературе. Договор коммерческого найма жилого помещения регулируется, наравне с договорами социального найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), в которой для его обозначения используется родовый термин «договор найма жилого помещения». Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ) отношения по коммерческому найму жилых помещений не регулирует.

Договор коммерческого найма наряду с другими разновидностями найма жилого помещения является одним из достаточно популярных способов реализации права граждан на жилище.

Если в советское время отдавалось предпочтение прямым гарантиям реализации права граждан на жилище (т.е. предоставлению права на жилые помещения за счет государства), то в настоящее время преимущество отдается косвенным гарантиям (то есть созданию благоприятных экономических условий для самостоятельного приобретения гражданами права на жилище).

Среди перечисленных выше видов договоров найма жилых помещений в советское время использовались только со-

циальный найм и найм специализированного жилого помещения. В этих двух видах договора проявлялись прямые гарантии реализации права на жилище.

Жилые помещения, передаваемые гражданам по договорам социального найма и найма специализированного жилого помещения, относятся только к государственному или муниципальному жилищным фондам. Государство или орган местного самоуправления по договору социального и специализированного найма получает чисто символическую наемную плату, не покрывающую затраты на строительство жилья для граждан.

Советское государство заключало договоры социального найма и найма специализированного жилого помещения со всеми нуждающимися независимо от уровня их материальной обеспеченности. Российское государство оставляет за собой обязанность обеспечить жилыми помещениями за доступную плату не всех нуждающихся, а только малоимущих и иных указанных в законе граждан (инвалидов, ветеранов, военнослужащих и др.).

Рыночная модель экономики направлена на укрепление косвенных гарантий реализации права граждан на жилище, имеющих целью приобретение права на жилые помещения не за счет государства. В договорах коммерческого найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования как раз и проявляются косвенные гарантии реализации права граждан на жилище.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается по поводу жилого помещения, расположенного в наемном доме. Наемный дом может относиться как к государственному или муниципальному, так и к частному жилищным фондам (ст. 91.2 ЖК РФ). Раз-

мер платы за жилое помещение, предоставляемое по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, призван оправдать в долгосрочной перспективе затраты на строительство жилого помещения. Предоставление жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования изначально предполагает большие финансовые вложения, которые могут окупиться только через несколько десятилетий после завершения строительства.

При коммерческом найме жилого помещения наймодателем чаще всего выступают частные лица, но не исключена и сдача в коммерческий наем помещений из государственного и муниципального жилищных фондов. Поскольку коммерческий наем жилья оплачивается по рыночной стоимости, наймодатель получает от этого доход.

Это порождает проблему, о которой Н.В. Корнилова пишет: «...Многие граждане покупают жилые помещения с целью последующей их сдачи в на м, то есть для систематического получения прибыли. В связи с этим возникает обоснованный вопрос: можно ли такого наймодателя считать предпринимателем?»<sup>1</sup> Далее она проверяет деятельность по сдаче внаем квартир на соответствие признакам предпринимательской деятельности, установленным в п. 1 ст. 2 ГК РФ. Получается, что по формальным признакам такая деятельность подпадает под понятие предпринимательской.

Но Н.В. Корнилова отмечает: «...Как показывает практика, в редких случаях лицо, которое занимается сдачей жилых помещений в на м, регистрируется в качестве индивидуального предпринимателя. <...> Возникает закономерный вопрос: обязательно ли наймодателю регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя?»<sup>2</sup>

Такая же проблема существует для лиц свободных профессий и граждан, осуществляющих индивидуальную трудовую деятельность. Представляется, что когда деятельность не организуется как коммерческое предприятие и практически не используется наемный труд, нельзя говорить о ее предпринимательском характере. По-видимому, в ГК РФ слишком широко сформулировано понятие предпринимательской деятельности и следует его сузить, чтобы в подобных случаях никто не мог потребовать от граждан регистрироваться в качестве предпринимателей или применять к ним нормы, относящиеся к предпринимателям.

Другая проблема связана с новой нормой, введенной Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ в ст. 674 ГК РФ. Ее суть в том, что возникновение и прекращение ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации. Она направлена на укрепление прав нанимателя жилого помещения. Кроме того, предполагалось, что ее введение поможет избежать сокрытия от налогообложения доходов, полученных наймодателями от сдачи внаем жилых помещений. Попутно предполагалось решить проблему укло-

нения наймодателя от регистрации нанимателя по месту жительства в сданной ему квартире.

Между тем, по сведениям «Российской газеты», данная норма на практике пока не работает. За три года ее действия не зафиксировано ни одного случая государственной регистрации обременения права собственности на жилое помещение, возникшего на основании договора найма такого жилого помещения.

П.М. Вороневский подвергает критике указанную норму: «...Представляется, что правоотношения по уплате налога на доход наймодателя или правоотношения по регистрации нанимателя по месту пребывания могут и должны реализовываться в рамках соответствующих отраслей права. <...> Можно предположить, что законодатель, вводя государственную регистрацию указанного обременения, помимо прочего, преследовал цель дополнительно защитить интересы нанимателя, который в случае возникновения спора о факте заключения договора сможет предоставить более весомые доказательства. Но представляется, что в случае подобного спора можно было бы, как и раньше, обойтись договором в простой письменной форме без регистрации обременения, поскольку наниматель в любом случае владеет и пользуется жилым помещением временно, в большинстве случаев не претендуя на последующий выкуп данного помещения»<sup>3</sup>.

Далее П.М. Вороневский предлагает отменить необходимость государственной регистрации обременения права собственности на жилое помещение, возникшего на основании договора найма жилого помещения. Похоже, что эта норма не востребована на практике и только усложняет и без того малопонятное для обывателя законодательство. А знающих и соблюдающих закон граждан она заставляет заключать договоры найма жилого помещения на срок менее года, чтобы избежать процедуры государственной регистрации обременения и не нарушить норму права. Таким образом, представляется правильной точка зрения о необходимости отмены данной новеллы.

Еще одна проблема связана со сдачей по договору коммерческого найма комнаты в коммунальной квартире. В законодательстве прямо не урегулирован вопрос о том, требуется ли для этого согласие собственников других комнат в коммунальной квартире.

В п. 2 ст. 76 ЖК РФ аналогичный вопрос решен применительно к договору поднайма для комнаты, которой лицо владеет на основании договора социального найма: «Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей».

Данная проблема была предметом судебного рассмотрения и разрешена Определением Верховного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 5-КГ13-101 следующим образом: «Предоставление собственником комнаты в коммунальной квартире по гражданско-правовым договорам во вла-

<sup>1</sup> Корнилова Н.В. Субъектный состав договора коммерческого найма // Наука и современность. 2016. № 43. С. 263.

<sup>2</sup> Там же. С. 264.

<sup>3</sup> Вороневский П.М. Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования // Российская юстиция. 2015. № 2 // СПС «КонсультантПлюс».

дение и пользование комнаты другим лицам (например, нанимателям) предполагает, что эти лица будут пользоваться и общим имуществом в коммунальной квартире, а поскольку данное имущество находится в общей долевой собственности, то для обеспечения баланса интересов участников долевой собственности вопрос о пользовании общим имуществом нанимателями комнаты необходимо согласовать с другими собственниками жилых помещений в коммунальной квартире. Если такое согласие не достигнуто, то порядок пользования общим имуществом устанавливается судом».

А.В. Мыскин, анализируя данную проблему, делает вывод, что «...защита жилищных прав собственников комнат в коммунальной квартире производится так же, как это имеет место в рамках договора социального найма. Для заключения собственником комнаты договора коммерческого найма такому собственнику необходимо в обязательном порядке получить согласие других собственников всех без исключения комнат в данной коммунальной квартире»<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Мыскин А. В. Защита жилищных прав лиц при модели общей собственности на жилые помещения // Защита гражданских прав :

Данный вывод представляется правильным. И для корректного разрешения дел такого рода было бы неплохо дополнить действующее жилищное законодательство нормой о необходимости согласия соседей в коммунальной квартире на сдачу внаем комнаты в ней.

Таким образом, договор коммерческого найма жилого помещения является способом решения жилищной проблемы, не предполагающим затрат со стороны государства. Напротив, государство может получать 13 % подоходного налога с доходов наймодателя от сдачи внаем квартир. Следовательно, из всех разновидностей договора найма жилого помещения для государства наиболее выгоден именно договор коммерческого найма. Поэтому законодательное регулирование данного договора должно стимулировать граждан к его заключению. И если проблемы, возникающие на практике в связи с данным договором, будут решены законодателем, это может содействовать подъему российской экономики.

избранные аспекты : сборник статей. Серия: Анализ современного права / Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина. М., 2017. С. 394.

### Литература

1. Воронцов П.М. Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования / П.М. Воронцов // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 11–14.
2. Корнилова Н.В. Субъектный состав договора коммерческого найма / Н.В. Корнилова // Наука и современность. 2016. № 43. С. 263–267.
3. Мыскин А.В. Защита жилищных прав лиц при модели общей собственности на жилые помещения / А.В. Мыскин // Защита гражданских прав: избранные аспекты: сборник статей. М. : Статут, 2017. 430 с.

# Конституционные ограничения права землепользования в Российской Федерации\*

**Харьков Владимир Николаевич,**  
**доцент кафедры гражданского и земельного права**  
**Тульского государственного университета,**  
**кандидат юридических наук, доцент**

[vnkharkov@rambler.ru](mailto:vnkharkov@rambler.ru)

На основе анализа Конституции России и норм земельного законодательства Российской Федерации в статье рассмотрены актуальные вопросы теории земельного права. С позиций конституционных основ землепользования рассматриваются требования рационального, эффективного и целевого использования и охраны земель.

**Ключевые слова:** публично-правовые ограничения права землепользования; рациональное, эффективное и целевое использование и охрана земель.

## Constitutional Restrictions of the Right to Use Land in the Russian Federation

**Kharkov Vladimir N.**  
**Assistant Professor of the Department of Civil and Land Law of the Tula State University**  
**Candidate of Legal Sciences**  
**Assistant Professor**

The article considers current issues of the land law theory based on the analysis of the Russian Constitution and regulations of the land laws of the Russian Federation. Requirements for rational, effective and permitted use and land protection are examined from the standpoint of the land use constitutional basis.

**Keywords:** public law restriction of the right to use land; rational, effective and permitted use and land protection.

Право землепользования, как и право природопользования в целом, не может рассматриваться вне эколого-правового императива обеспечения охраны окружающей среды, рационального и эффективного использования земель и иных природных ресурсов. Поэтому право землепользования следует рассматривать не только и не столько в качестве субъективного права, имеющего вещно-правовую природу, а в системе установленных для реализации этого права публично-правовых ограничений и сопутствующих праву пользования землей обязанностей, вытекающих из конституционных основ природопользования.

Приоритет эколого-правового режима природных ресурсов по отношению к их вещно-правовой характеристике был отмечен в научных трудах по экологическому и земельному праву сразу после принятия Конституции Российской Федерации 1993 г. Так, профессор В.В. Петров, анализируя положения ч. 1 ст. 9 Конституции России, отмечал, что земля и другие природные ресурсы рассматриваются как объекты экологических отношений, регулируемых экологическим правом, и в связи с этим подчеркивалось, что хозяйственная и управленческая деятельность организаций и граждан должна осуществляться в контексте приоритета экологических интересов над экономическими<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Петров В.В. Существует ли оптимальная модель земельной собственности для России? // Вест. Мос. ун-та. Серия 11 : Право. 1994. Специальный выпуск. С. 170.

Также содержание ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации рассматривалось в качестве одного из факторов, обосновывающих главенство земельного законодательства при регулировании земельных отношений как вследствие абсолютной незаменимости земли, так и вследствие ее особой социальной функции<sup>2</sup>.

Анализируя вытекающие из указанных положений Конституции Российской Федерации обязанности землепользователей, профессор И.А. Иконичкая отмечала в качестве элемента охраны земель сельскохозяйственного назначения обеспечение их эффективного использования и указывала, что охрана земель как природного объекта в процессе максимально эффективного целевого землепользования образует более емкое понятие — рациональное использование земель<sup>3</sup>.

Доктринальное толкование положений ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации позволило профессору Н.И. Краснову определить требование рационального использования земли как вытекающий из основ конституционного строя принцип земельного права, а в качестве главного направления ис-

<sup>2</sup> Иконичкая И.А., Краснов Н.И., Башмаков Г.С. Концепция земельного законодательства рыночной экономики // Вест. Мос. ун-та. Серия 11 : Право. 1994. Специальный выпуск. С. 185.

<sup>3</sup> Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы «круглого стола») // Государство и право. 1998. № 4. С. 42.

\* Статья подготовлена при информационной поддержке СПС «КонсультантПлюс».

следования правового режима земли — право пользования этим природным ресурсом<sup>4</sup>.

В современной научной литературе по-прежнему большое внимание уделяется толкованию ст. 9 Конституции Российской Федерации, однако сегодня процесс выяснения конституционно-правового смысла положений указанной статьи невозможен без учета соответствующих доктринальных правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации.

Важное значение для анализа конституционно-правового режима земли имеет Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы»<sup>5</sup>, в котором выражена правовая позиция, определяющая содержание обязанностей публичных органов власти применительно к требованиям ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации. Так, в Постановлении Суд указал, что конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. всего многонационального народа Российской Федерации, предопределяет конституционное требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности (п. 2). Суд также указал, что осуществляя правовое регулирование, федеральный законодатель в силу ст. 55 (ч. 3) Конституции Российской Федерации обязан обеспечивать защиту конституционно значимых ценностей и соблюдать баланс конституционных прав, закрепленных в том числе в ст. 9 (ч. 1) и в ст. 36 (ч. 1); при этом законодатель должен обеспечить рациональное и эффективное использование земли и ее охрану (п. 2.3).

Таким образом, вытекающая из содержания ч. 1 ст. 9 Конституции России обязанность органов публичной власти в содержательном аспекте включает законодательное обеспечение такого режима пользования земельными ресурсами, который отвечает критериям рационального и эффективного использования земель. Иными словами, по смыслу Конституции России обязанности рационального и эффективного использования земель должны быть закреплены в земельном законодательстве в качестве существенных характеристик правового статуса землепользователей.

Указанные критерии использования и охраны земель не исчерпывают конституционно-правовое регулирование обязанностей органов государственной власти и землепользователей. В ряде решений Конституционного Суда Российской Федерации, в качестве вытекающего из положений ст. 9 Конституции России указано требование целевого использования земель. Так, в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 30 января 2009 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с

жалобой гражданки Л.Г. Погодиной»<sup>6</sup> указано, что принцип сохранения целевого использования земельных участков, закрепленный подп. 1 п. 3 ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» вытекает из ст. 9 Конституции Российской Федерации (п. 3).

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 30 июня 2011 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А.В. Воробьева»<sup>7</sup> в обоснование последующих выводов воспроизведен основной принцип земельного законодательства, закрепленный подп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, что позволило определить целевое назначение земельного участка как публичный компонент его правового режима (п. 6).

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 17 июля 2012 г. № 1375-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Беляева Ильи Андреевича на нарушение его конституционных прав абзацами первым и вторым пункта 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации»<sup>8</sup>, проанализировав нормы Земельного кодекса Российской Федерации, отражающие содержание целевого использования земель сельскохозяйственного назначения, суд указал, что возможные цели использования земель сельскохозяйственного назначения различными субъектами землепользования, в том числе гражданами, направлены на защиту прав и законных интересов граждан, в частности, охрану земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п. 2).

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2012 г. № 1586-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Смолякова Владимира Васильевича на нарушение его конституционных прав положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>9</sup> указано, что в развитие положений Конституции Российской Федерации Земельный кодекс Российской Федерации в числе основных принципов земельного законодательства закрепляет принцип приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, и принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (п. 2).

Таким образом, деление земель на категории по целевому назначению является отражением и развитием в отраслевом законодательстве положений ст. 9 Конституции России,

<sup>6</sup> СЗ РФ. 2009. № 7. Ст. 889.

<sup>7</sup> СЗ РФ. 2011. № 27. Ст. 3991.

<sup>8</sup> СПС «КонсультантПлюс».

<sup>9</sup> СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Там же. С. 43.

<sup>5</sup> СЗ РФ. 2004. № 18. Ст. 1833.

т.е. способом обеспечения рационального и эффективного использования и охраны земель, правовой формой выражения публичных экономических и экологических интересов, и направлено на сбалансированное сочетание интересов настоящего и будущих поколений народа Российской Федерации.

Именно приоритет публичного экологического и экономического интереса, спроецированный в перспективу, требует сохранения правового механизма формирования правового режима земель исходя из их принадлежности к той или иной категории по целевому назначению, который обеспечивает не только сиюминутные (с исторической точки зрения) экономические (потребительские) интересы, но и выполняет роль стимулирования развития стратегически значимых отраслей экономики — сельского, лесного хозяйства, сохранение и устойчивое развитие которых, помимо функций жизнеобеспечения населения страны, с учетом геополитической значимости Российской Федерации, выполняет глобальные экологическую и экономическую функции.

Однако несмотря на очевидную значимость целевого характера природопользования для охраны окружающей среды, в Федеральном законе от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» не нашел закрепления такой принцип, что следует рассматривать как пробел в правовом регулировании экологических отношений.

С учетом значимости целевого природопользования для охраны окружающей среды представляется необходимым закрепить требование обеспечения целевого использования

природных ресурсов при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, и в качестве основного принципа охраны окружающей среды в ст. 3, и в качестве задачи деятельности органов государственного экологического надзора в ст. 65 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». Такой подход в полной мере соответствует конституционным основам природопользования и позволит повысить уровень правовой охраны публичных интересов в сфере природопользования и охраны окружающей среды.

Конституционно-правовые ограничения права землепользования, по нашему мнению, направлены на формирование сбалансированной системы правового регулирования «солидаристского» типа, которая, как отмечалось в научной литературе, основана на «...балансе интересов личности и общества, способном гарантировать личность от произвола общества, а общество — от анархического своеволия личности...»<sup>10</sup>.

Представляется, что только такой подход в правовом регулировании земельных отношений, требующий от органов власти и пользователей земли обеспечить рациональное, эффективное и целевое использование и охрану земель, может гарантировать реализацию социально-экономических и экологических конституционных прав и свобод человека в современном мире и в конечном итоге будет способствовать устойчивому развитию страны на длительную перспективу.

<sup>10</sup> Эбзеев Б.С. Современный конституционализм как синтетическое единство естественного и позитивного права // Государство и право. 2015. № 12. С. 10.

#### Литература

1. Иконичкая И.А. Концепция земельного законодательства рыночной экономики / И.А. Иконичкая, Н.И. Краснов, Г.С. Башмаков // Вестник Московского университета. Серия 11 : Право. 1994. Специальный выпуск. С. 185.
2. Петров В.В. Существует ли оптимальная модель земельной собственности для России? / В.В. Петров // Вестник Московского университета. Серия 11 : Право. 1994. Специальный выпуск. С. 170.
3. Эбзеев Б.С. Современный конституционализм как синтетическое единство естественного и позитивного права / Б.С. Эбзеев. // Государство и право. 2015. № 12. С. 5–15.

# Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Часть 3\*

**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 Российской Федерации 19 марта 2014 г.

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

## **Application of Procedural Rules and Regulations for Investigation of Cases on Unauthorized Construction Part 3**

**Kolokolov Nikita A.,  
Doctor of Law**

The article presents examples from judicial practice on cases of unauthorized construction contained in the eponymous Review approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on March 19, 2014.

**Keywords:** unauthorized construction, practice of investigating civil (commercial) cases on unauthorized construction.

### **Самовольное изменение объекта недвижимости**

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.

Рассматривая споры, вытекающие из самовольной реконструкции помещений и строений, следует иметь в виду, что понятие реконструкции дано в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГСК РФ). Согласно указанной норме 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.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном ГСК РФ, тогда как возможность перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрена Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ).

Положения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 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»), однако не применяются в случае перепланировки, переустройства (переоборудования) жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абз. 3 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитар-

\* Окончание. Начало см. : Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23; Колоколов Н.А. Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 21–26.

но-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ). Переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (абз. 2 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

Как показывает анализ судебной практики, некоторые суды не проводят различия между понятиями реконструкции и перепланировки (переустройства) жилого помещения и разрешают иски граждан, например, о сохранении жилого помещения — квартиры с самовольной пристройкой в виде балкона или лоджии, в порядке ст. 29 ЖК РФ.

Кроме того, имеются случаи ошибочного разрешения споров об узаконивании новых помещений, созданных в процессе реконструкции: пристроек, надстроек к жилым домам. При этом судами признавалось право собственности на самовольные пристройки к жилому дому как на отдельный объект капитального строительства.

\*\*\* Так, решением районного суда было признано право собственности за истцами по 1/2 доли на самовольные постройки: жилую пристройку лит. «а1», пристройку лит. «а2» к жилому дому.

\*\*\* Другим решением районного суда за истцами признано право собственности на квартиру в порядке приватизации по 1/3 доли за каждым, сохранено помещение пристройки в перепланированном состоянии и признано право собственности за этими же лицами на самовольную постройку в виде пристройки.

Однако пристройка к жилому дому либо квартире не является самостоятельным объектом недвижимого имущества. В случае возведения пристройки к уже существующему жилому дому, зарегистрированному на праве собственности за гражданином, следует учитывать, что первоначальный объект права собственности при этом изменяется, а самовольная пристройка не является самостоятельным объектом права собственности.

### Пристройка

При возведении жилой пристройки увеличивается общая площадь всего жилого дома, следовательно, изменяется объект права собственности, который отличается от первоначального размерами, планировкой и площадью. Новым объектом собственности является жилой дом либо квартира, включающие самовольно возведенные части.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому.

В том случае, если заявлены иски о признании права собственности на такие самовольные пристройки, являющиеся частью строения, находящегося в общей долевой собственности, к участию в деле необходимо привлечь всех собственников домовладения, а в число обстоятельств, подлежащих установлению и разрешению в таком деле, должно входить перераспределение долей собственников после признания права собственности на возведенную пристройку.

Рассмотрение вопросов о перераспределении долей в праве на общее имущество по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 245 ГК РФ, обусловлено в том числе необходимостью обеспечения исполнимости судебного решения, поскольку при государственной регистрации прав на реконструированный объект недвижимого имущества открывается новый подраздел ЕГРП, при этом подраздел ЕГРП, связанный с ранее существовавшим объектом недвижимости, закрывается (п. 36 Правил ведения ЕГРП, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219).

\*\*\* В качестве примера правильного разрешения спора рассматриваемой категории можно привести дело по иску Б. к администрации муниципального образования, К.А., К.Н., Р. о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии, признании права собственности на самовольную постройку, признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилой дом.

Обращаясь в суд с иском, Б. указывал, что является собственником 7/18 доли в праве собственности на домовладение, расположенное на земельном участке, находящемся у собственников в долгосрочной аренде. В целях повышения благоустройства им самовольно возведена пристройка к дому, что привело к увеличению общей площади дома на 10,6 кв. м.

Решением районного суда жилой дом общей площадью 109,4 кв. м сохранен в реконструированном состоянии. За Б. признано право собственности на самовольно возведенную пристройку площадью 10,6 кв. м, и на 389/1000 доли в праве общей собственности на дом.

Рассматривая дело в апелляционном порядке, судебная коллегия по гражданским делам областного суда указала, в частности, следующее.

Судом на основании исследованных доказательств, в том числе результатов строительно-технической экспертизы и заключения ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии», установлено, что реконструкция жилого дома произведена истцом в соответствии со строительными нормами и правилами, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу их жизни и здоровью, размещение самовольного строения не противоречит документации градостроительного зонирования территории города, произведено на участке, предоставленном в аренду для эксплуатации домовладения. При указанных обстоятельствах суд пришел к правильному выводу о возможности сохранения дома в реконструированном состоянии и удовлетворении требований истца о признании за ним права на долю (389/1000) в праве собственности на домовладение с учетом произведенных неотделимых улучшений.

Вместе с тем судебная коллегия отменила решение суда в части признания за Б. права собственности на самовольно

возведенную пристройку площадью 10,6 кв. м, отказав в этой части в иске, поскольку указанная пристройка является составной частью жилого дома, право общей долевой собственности на который принадлежит не только истцу, но всем участникам долевой собственности, в связи с чем отсутствовали основания для признания права собственности на нее как на самостоятельный объект недвижимости.

Учитывая произошедшее в результате возведения истцом пристройки изменение долей всех участников долевой собственности, судебная коллегия изменила решение суда, определив долю каждого из собственников.

### **Самовольное строительство на собственной земле**

При рассмотрении споров, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку, помимо доказательств принадлежности истцу земельного участка, суду также следует проверять соблюдение его целевого назначения.

В соответствии со ст. 263 ГК РФ 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).

В силу п. 2 ст. 260 ГК РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Согласно подп. 2 п. 1 ст. 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) собственник земельного 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.

### **Целевое использование земель**

Одним из признаков самовольной постройки в соответствии с ч. 1 ст. 222 ГК РФ является ее возведение на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства (подп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Пунктом 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли

населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Земли, указанные в п. 1 указанной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Зонирование территории для строительства регламентируется ГСК РФ, в п. 7 ст. 1 которого содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Под градостроительным регламентом понимаются 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 (п. 9 ст. 1 ГСК РФ).

Конкретные виды и состав территориальных зон указаны в ст. 35 ГСК РФ, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — в ст. 37 ГСК РФ.

В соответствии с положениями ч. 2, 3 ст. 37 ГСК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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.

Таким образом, постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (ст. 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (ст. 35–40 ГСК РФ, ст. 85 ЗК РФ, правила землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющие вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка).

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной

ной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно — делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Сведения о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и его разрешенном использовании, в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости (п. 13, 14 ч. 2 ст. 7 Закона Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Поскольку самовольное изменение разрешенного использования земельного участка не допускается, то в тех случаях, когда использование земельного участка, занятого самовольной постройкой, не будет соответствовать разрешенному использованию, а компетентным органом отказано в его изменении, требование о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную с нарушением целевого назначения земельного участка, судом не может быть удовлетворено. Иное решение противоречило бы положениям ст. 8 ЗК РФ, определяющей порядок отнесения земель к категориям и перевода их из одной категории в другую.

Следует также учитывать, что вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования, выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешаются в порядке, установленном ст. 37, 39, 40 ГсК РФ, и решения соответствующих органов могут быть предметом проверки суда как в порядке, установленном положениями гл. 25 Гражданского-правового кодекса Российской Федерации, так и (в случае заявления таких требований) в порядке искового производства. Рассмотрение указанных вопросов судом в ходе производства по делу, связанному с легализацией самовольного строения, без установления фактов, свидетельствующих об обращении заинтересованного лица за соответствующим разрешением в административном порядке, недопустимо.

\*\*\* Б. и А. обратились в суд с исками к Г., Р., Л., К., обществу с ограниченной ответственностью о признании многоквартирного трехэтажного жилого дома самовольной постройкой и его сносе, указывая, что являются собственниками земельных участков и расположенных на них жилых помещений. Ответчикам Г., Р. на праве долевой собственности принадлежит смежный земельный участок, целевым назначением которого является эксплуатация жилого дома, а вид разрешенного использования — под индивидуальную жилую застройку. В 2010 г. ответчики снесли ветхий дом, расположенный на указанном спорном участке, и на его месте без соответствующего разрешения, с нарушением технического регламента, градостроительных, строительных и иных установленных законом норм и правил, в непосредственной близости к жилым домам истцов (4–5 метров) возвели многоквартирный трехэтажный жилой дом общей площадью 1 282,7 кв. м, в результате чего в домах истцов нарушена инсоляция, а несоответствие объек-

та требованиям безопасности, в том числе пожарной, создает реальную угрозу их жизни и здоровью.

Г., Р. обратились со встречным иском к администрации города, Б., А., в котором просили признать жилой дом многоквартирным жилым домом, а также признать за ними право собственности на данный объект недвижимости. Указывали, что являются правообладателями земельного участка, расположенного в зоне многоэтажной жилой застройки, следовательно, при возведении спорного объекта не были нарушены градостроительные нормы и правила. Кроме того, отсутствие разрешения на строительство не является препятствием к узаконению постройки, так как ее сохранение не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Прокурор района обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц к Г., Р., просил признать незаконными действия ответчиков по строительству жилого дома без наличия соответствующего разрешения, возложить на них обязанность по сносу спорного многоквартирного жилого дома.

Определением районного суда гражданские дела по указанному иску были объединены в одно производство.

Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования Б., А., прокурора удовлетворены частично. На Г., Р. возложена обязанность снести самовольную постройку в виде трехэтажного строения с техническим этажом общей площадью 1 203,4 кв. м. Встречные исковые требования Г., Р. оставлены без удовлетворения.

При этом суд верно указал, что целевым назначением земельного участка, на котором расположено спорное строение, является эксплуатация индивидуального жилого дома, и, несмотря на принадлежность этого участка на момент вынесения решения к зоне многоэтажной жилой застройки согласно правилам землепользования и застройки городского округа, утвержденным решением городской думы, при строительстве были нарушены требования технических регламентов, тогда как в соответствии с ч. 3 ст. 37 ГсК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется не только в соответствии с градостроительным регламентом, но и при условии соблюдения требований технических регламентов. Кроме того, объект возведен без получения необходимых разрешений, с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в отсутствие инженерно-геологических изысканий на возведение многоквартирного жилого дома, проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, без разработки технических условий на подключение многоквартирного жилого дома к сетям водоснабжения, водоотведения и к электрическим сетям, а также с несоответствием минимально допустимых расстояний между строениями, что повлияло на уровень инсоляции в соседних домах, принадлежащих гражданам, и создает реальную угрозу жизни и здоровью в случае возникновения пожара и разрушения спорного здания.

В другом случае определением судебной коллегии областного суда было отказано в удовлетворении иска о признании права собственности на незавершенный строительством

объект — нежилое здание, поскольку земельный участок, на котором произведено строительство, предназначен для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома, в то время как истцом произведено строительство нежилого трехэтажного здания — спортивно-досугового комплекса. Разрешение на строительство указанного объекта недвижимости истцом получено не было.

При этом коллегией обоснованно указано, что изменение разрешенного вида использования земельного участка в данном случае относится к ведению местной администрации, решение которой лицо вправе обжаловать в судебном порядке.

По делу, где одним из оснований для удовлетворения требований о сносе многоквартирного дома явилось несоответствие разрешенному виду использования земельного участка, судебная коллегия областного суда правомерно отметила, что строение, обладающее признаками многоквартирного жилого здания, возведено в зоне жилой застройки первого типа (Ж-1), допускающей в качестве условно разрешенного вида использования такое строительство. Вместе с тем, согласно нормативным правовым актам органов местного самоуправления, определяющим правила землепользования и застройки населенного пункта, условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний. Однако изменение вида разрешенного использования участка для строительства многоэтажного дома в установленном порядке ко времени рассмотрения дела судом не производилось, за инициированием подобной процедуры ответчик не обращался.

### Обременение

Возведение новых построек при наличии обременений права собственности в виде запрещения нового строительства является основанием для признания постройки самовольной и ее сноса.

\*\*\* При разрешении исковых требований прокурора к К. о сносе самовольной постройки судом было установлено, что К. является собственником здания кафе, расположенного на земельном участке, на котором ею возведено подсобное помещение. Данное подсобное помещение имеет признаки самовольной постройки, поскольку расположено на земельном участке, не отведенном для этих целей, без получения необходимых разрешений, с существенным нарушением градостроительных норм и правил, так как земельный участок располагается в границах исторического центра города и объединенной охранной зоны, правопреемником отечника дано охранное свидетельство по охране и использованию памятников истории и культуры области, зарегистрированное в качестве публичного ограничения, согласно которому земельный участок не может использоваться под новое строительство.

В силу ст. 35, 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения. Проектирование и проведение работ по сохранению памятника и его территорий осуществляется по согласованию с компетентными органами власти, выполняющими функции в области охраны объектов культурного наследия, на основании письменного разрешения.

Доказательств того, что К. спорное строение возведено на основании разрешений и согласований с компетентными органами, представлено не было, что обоснованно послужило одним из оснований для принятия судом решения об отказе в иске.

### Литература

1. Колоколов Н.А. Градостроительный кодекс РФ: судебная практика его применения / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 18–25.
2. Колоколов Н.А. Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Часть 2 / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 21–26.
3. Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23.
4. Складенко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30.

# Научно-организационное обеспечение реализации стратегии инновационного развития производства на предприятиях городского строительства и хозяйства

**Сергеева Нина Дмитриевна,**  
профессор строительного института  
Брянского государственного инженерно-технологического университета,  
доктор технических наук, профессор

*n.d.sergeeva@gmail.com*

**Токар Николай Иванович,**  
доцент строительного института  
Брянского государственного инженерно-технологического университета,  
доцент кафедры экономики и управления Брянского института управления и бизнеса,  
кандидат технических наук, доцент

*nikolay\_tokar@mail.ru*

В статье рассматривается проблема поиска подходов к дальнейшему развитию производственной деятельности предприятий ЖКХ, в частности в направлении инновационного развития. При осуществлении производственно-хозяйственной деятельности технологические процессы, характеризуемые малообъемностью, рассредоточенностью, наличием высокой доли ручных операций и простоями техники, экономически неэффективны. Как правило, на таких объектах применяют в основном малопроизводительные автокраны, а также бульдозеры, одноковшовые экскаваторы и погрузчики. При этом погрузочно-разгрузочные и монтажные работы сопровождаются привлечением вспомогательного персонала и характеризуются ростом производственных затрат. Устранение вышеотмеченных недостатков находится в плоскости повышения уровня механизации, сокращения расходов на содержание парка машин путем включения в его состав и структуру многофункциональной строительной техники. Авторы высказывают собственную точку зрения по вопросу модернизации производства трудоемких технологических процессов. Затронута тема повышения эффективности использования ресурсов предприятий в современных организационных формах. Исследуется проблема организационного порядка, актуален вопрос формирования низко затратных форм механизации трудоемких процессов, в их числе формирование компактного парка машин многофункциональной техникой модульного типа.

**Ключевые слова:** модернизация, стратегия, организационная — технологическая подготовка производства, структура, технико-экономические параметры, модуль, производительность.

## Scientific and Organizational Support of the Strategy for Innovative Development of Production at Urban Development and Economic Facilities

**Sergeeva Nina D.**  
Professor of the Institute of Construction of the Bryansk State Technological University of Engineering  
Doctor of Engineering  
Professor

**Tokar Nikolay I.**  
Assistant Professor of the Construction Institute of the Bryansk State Technological University of Engineering  
Assistant Professor of the Department of Economy and Management of the Bryansk Institute of Management and Business  
Candidate of Technical Sciences  
Assistant Professor

The article deals with the problem of searching for approaches to the further development of the industrial activity of housing and utilities enterprises, in particular in the direction of innovative development. When carrying out production and economic activities, technological processes characterized by low volume, dispersal, the presence of a high proportion of manual operations and downtime of technology are economically inefficient. Typically, these facilities are used, mainly, low-performance truck cranes, as well as bulldozers, one-bucket excavators and loaders. At the same time, loading and unloading and installation work are accompanied by the involvement of support personnel and are characterized by an increase in production costs. Elimination of the aforementioned shortcomings is in the plane of increasing the level of mechanization, reducing the cost of maintaining a fleet of vehicles by including in its composition and structure a multifunctional construction and road machinery. The authors express their own point of view on the modernization of production of labor-intensive technological processes. The topic of improving the efficiency of the use of enterprise resources in modern organizational forms is touched upon. The investigated problem of organizational order, the question of

forming low-cost forms of mechanization of labor-intensive processes is urgent, among them the formation of a compact fleet of machines with multifunctional modular-type equipment.

**Keywords:** modernization, strategy, organizational — technological preparation of production, structure, technical and economic parameters, module, productivity.

В Брянском регионе для обеспечения программы строительства доступного жилья и организации качественных форм организации его эксплуатации необходимы современная производственная инфраструктура предприятий отрасли городского строительства и хозяйства, а также мощная индустрия производства строительных материалов. Большие задачи поставлены в Стратегическом плане развития Брянщины по строительству доступного жилья и развития инфраструктуры городского хозяйства.

В данных экономических условиях в отрасли, в том числе и в жилищно-коммунальном хозяйстве (далее — ЖКХ) региона произошли серьезные изменения, касающиеся организационно-правовых форм функционирования предприятий<sup>1</sup>.

Отсутствие бюджетного финансирования не позволяло предприятиям регулярно обновлять производственную инфраструктуру и внедрять технологические инновации, новые строительные материалы, а также пополнять парк машин современной высокопроизводительной техникой.

Именно поэтому за последние годы наблюдается снижение уровня механовооруженности, рост доли ручных операций, а, следовательно, растет стоимость работ. Механовооруженность строительных и строительно-ремонтных работ определяется количественным и качественным состоянием парка машин. Изучение состояния парка машин предприятий строительного комплекса Брянского региона и предприятий ЖКХ показало, что в структуре преобладает техника с высокой степенью морального и физического износа, а современной техники узкоспециализированного назначения и универсальной фактически нет. Ознакомление с состоянием стратегического планирования на предприятиях ЖКХ выявило грустную картину, поскольку в лучшем случае имеются ориентировочные данные для перспектив развития на 3–5 лет исключительно в разрезе роста объемов производства строительно-ремонтных работ и услуг. Документального подтверждения о выборе и реализации какой-либо стратегии нет. Руководители предприятий и организаций ЖКХ затрудняются с их формулировкой, но анализ бухгалтерско-финансовой отчетности, некоторые планы и намеченные производственные программы позволяют сделать вывод о том, что предприятия придерживаются оборонительной стратегии. Учитывая, что это средние и малые предприятия (по наличию производственных мощностей, количественному штатному составу) с отсутствием свободного оборотного капитала для каких-либо обновлений и роста механовооруженности. Для проведения частичных и радикальных изменений необходим отказ от оборонительной стратегии и переход на реализацию стратегии модернизации производства с позиций инновационного подхода, хотя бы поэтапно. Проблема заключается еще и в том, что на таких предприятиях мало ИТР с

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2016) // Сборник кодексов Российской Федерации. М., 2016. С. 32.

соответствующей подготовкой для составления стратегических планов и отбора вариантов инноваций к внедрению<sup>2</sup>.

При таком подходе актуальная задача модернизации может быть решена на основе изменения технической политики производственной деятельности предприятий. В частности, для решения проблемы повышения уровня механовооруженности трудоемких технологических процессов необходимо изменение подходов к формированию парка машин. Речь идет о том, что предприятия не в состоянии создавать и содержать развернутый парк машин. Поэтому для решения проблемы повышения уровня механовооруженности трудоемких технологических процессов необходимо изменение теоретических основ и подходов к формированию парка машин.

В связи с переходом России на рыночные условия хозяйствования и изменений действующего законодательства произошли изменения в формах собственности предприятий и организаций сферы городского строительства и хозяйства. В том числе произошли серьезные изменения в части разделения рынка по предоставлению строительных, строительно-ремонтных работ и услуг по содержанию и обслуживанию жилого фонда региона. Речь идет о том, что появилась узкая специализация предприятий и организаций городского строительства и хозяйства. И это не вопрос отсутствия объемов работ, а вопрос недостаточной производственной оснащенности и квалифицированных рабочих кадров<sup>3</sup>.

В настоящее время, например, организации городского строительства, как правило, не выполняют полный комплекс всех работ до сдачи здания «под ключ», а делают объемы только одного технологического процесса: нулевой цикл, возведение каркаса, отделочные и др.

Вот в этой ситуации необходимо более тесное взаимодействие власти и бизнеса. В рамках данного материала ограничимся только вопросами обеспечения производства многофункциональной техникой.

Трудностью осуществления горизонтальной интеграции является организационно-правовая форма организаций и фирм, хотя каждая из них понимает значимость аккумуляции ресурсов<sup>4</sup>. Современное строительное производство — сфера высокой чувствительности к инновациям, что напрямую связано с рассматриваемой проблемой повышения уровня механовооруженности технологических процессов. Необходимо обеспечить полноценные состав и структуру парка машин не столько за счет увеличения их количества, сколько состоящих

<sup>2</sup> Постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». URL: <http://base.garant.ru/12132859/> (дата обращения: 25.03.2018).

<sup>3</sup> Михайлов С.Н., Сергеева Н.Д. К вопросу системного подхода к организации технического обслуживания жилых зданий // Научный журнал «Вестник магистратуры». 2017. № 4-3(67). С. 56–62.

<sup>4</sup> Чернышев Л.Н. Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. М.: КНОРУС, 1996. С. 54.

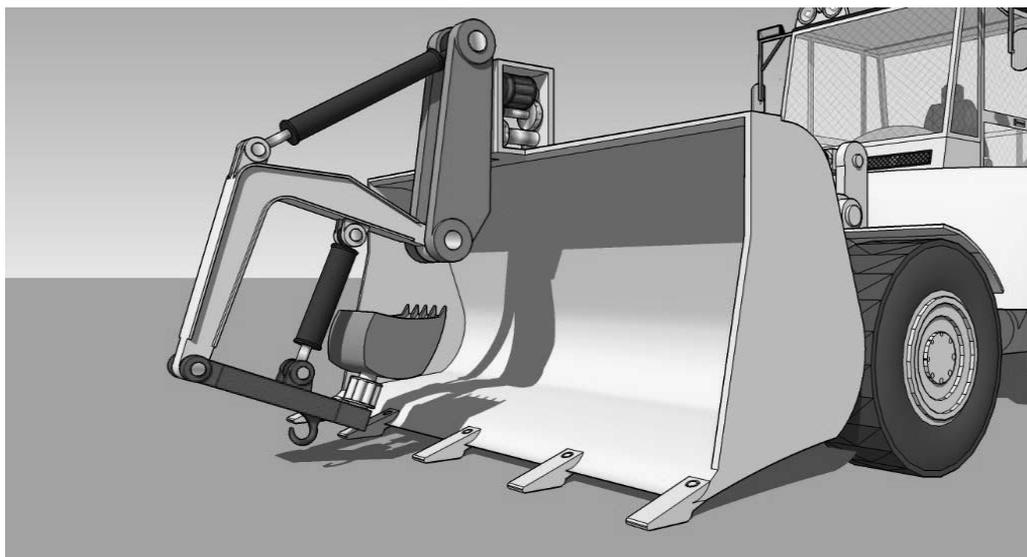


Рисунок 1. Общий вид одноковшового погрузчика

из универсальной, многофункциональной, манипуляторной и роботизированной техники.

Идея многофункциональности машин не нова, но авторы видят ее наполнение отлично от известной. Реализация идеи многофункциональности техники напрямую связана с повышением уровня гибкости и технологичности строительной техники. По данным профессора Матвеева А.В., такая техника снижает их стоимость от 18 до 30 %<sup>5</sup>. Такую технику сейчас принято называть многофункциональной, но в данном случае речь идет о перспективах создания строительной техники и оборудования модульного типа с расширенными технологическими возможностями. Авторы считают, что многофункциональная техника модульного типа снижает трудоемкость на доставку и переустановку сменных рабочих органов, исключает необходимость привлечения дополнительной техники и подсобного персонала для этого. Хотя это не мешает установке на машине и сменного навесного рабочего оборудования.

Это даст возможность даже финансово слабым предприятиям содержать компактный парк современной строительной техники, поскольку одна машина будет заменять от 2 до 5 машин.

Такой подход приведет к значительному удорожанию самой машины, но которое компенсируется снижением расходов на содержание, ремонт и эксплуатацию за счет сокращения численности экипажа (заработная плата), топливно-смазочных материалов, расходов на перебазировку машин и др.<sup>6</sup>

Исследования, проводимые в Брянском государственном инженерно-технологическом университете и Брянском институте управления и бизнеса в течение ряда лет на базе монито-

ринга структуры, состава и стоимости парков машин брянских предприятий городского строительства и хозяйства, технического и морального износа строительных машин и оборудования, коэффициента использования и годовой загрузки, а также оценка уровня механовооруженности технологических процессов с учетом узкой производственной специализации позволили подойти к идее компактного парка. Приведенные в списке использованной литературы патенты на изобретения многофункциональных рабочих органов строительных машин могут быть основой для решения рассматриваемой проблемы<sup>7</sup>.

Примером такой техники может послужить запатентованная авторами данной статьи конструкция строительной гидравлического погрузчика, оборудованного модулями (рис. 1).

Сущность запатентованной конструкции одноковшового погрузчика заключается в установке модулей для обеспечения многофункциональности, а именно:

- первая функция — погрузочно-разгрузочные работы со стандартным ковшом в традиционном варианте;
- вторая функция — копание грунта;
- третья функция — строповка (крепление грузов на грузовом крюке) и перемещение штучного пакетированного груза на грузовом крюке;
- четвертая функция — захват длинномерных штучных грузов (пиломатериал, трубы и др.);

<sup>5</sup> Матвеев А.В. Интенсивность процессов производства земляных работ в строительстве // Тезисы научно-практического семинара. Саратов, 1989. С. 38.

<sup>6</sup> Матвеев А.В., Токар Н.И. Стратегия модернизации производства малообъемных работ нулевого цикла в строительном комплексе города Брянска : монография. Дятьково: ООО «Юла», 2015. С. 64.

<sup>7</sup> Патент на изобретение № 166078 Рабочее оборудование гидравлического бульдозера. БГИТУ (авторы Сергеева Н.Д., Матвеев А.В.) // Федеральная служба по интеллектуальной собственности. М. : ФГУП «Роспатент», 2016. Бюллетень № 31. С. 3; Патент на изобретение № 166486 Рабочее оборудование гидравлического экскаватора. БГИТУ (авторы Сергеева Н.Д., Матвеев А.В.) // Федеральная служба по интеллектуальной собственности. М. : ФГУП «Роспатент», 2016. Бюллетень № 28. С. 3; Патент на изобретение № 170974 Рабочее оборудование гидравлического погрузчика. БГИТУ (авторы Сергеева Н.Д., Матвеев А.В.) // Федеральная служба по интеллектуальной собственности. М. : ФГУП «Роспатент», 2017. Бюллетень № 17. С. 3.

— пятая функция — корчевка корневой системы, крупных камней и валунов;

— шестая функция — вскрытие и засыпка траншей;

— седьмая функция — отрывка небольших выемок и ям.

Таким образом, считаем, что научно-организационное обеспечение реализации стратегии инновационного развития производства предприятий городского строительства и хозяйства должно включать:

— переход предприятий на стратегию инновационного развития вместо реализуемой оборонительной стратегии;

— новый подход к формированию и расчету состава и структуры парка машин, базирующийся на учете специализации предприятия (перечень выполняемых технологических процессов, годовая производственная программа, уровень технологического развития, в том числе кадровых рабочих и т.д.);

— включение в состав парка предприятий городского строительства и ЖКХ-хозяйства компактного парка машин инновационной техникой, способной выполнять несколько функций (от 2 до 8);

— переход в перспективе на горизонтальную организационную форму взаимодействия предприятий с целью аккумуляции ресурсов и тем самым снижения непроизводительных затрат, а значит, снижения стоимости строительной продукции и коммунальных услуг.

Прогнозные расчеты показали, что стоимость многофункционального гидравлического фронтального погрузчика модульного типа в среднем составит порядка 5 млн руб. Сравнение по стоимостным показателям с аналогом, серийно выпускаемым отечественной промышленностью, показало, что за счет увеличения коэффициента загрузки, снижения издержек на его перебазировку и заработную плату экипажа при односменной работе рост эффективности составит в среднем от 18 до 24,8 %, а величина эффекта составит до 2,8 млн руб. в год на 1 машину. Объем капиталовложений на приобретение компактного парка машин для среднестатистического предприятия городского хозяйства на базе применения многофункциональной техники модульного типа составит ориентировочно 25 млн руб. Срок окупаемости инвестиций находится в пределах 2–2,5 лет. Расчет экономической эффективности применения компактного парка машин базировался на оценке производительности, учета стоимости машин, заработной платы экипажа, стоимости топлива и проводился с учетом результатов компьютерного моделирования на основе Федерального сборника сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> ФСЭМ-2001. Федеральный сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин / Госстрой РФ. М. : Росстрой, 2008. 92 с.

### Литература

1. Михайлов С.Н., Сергеева Н.Д. К вопросу системного подхода к организации технического обслуживания жилых зданий / С.Н. Михайлов, Н.Д. Сергеева // Научный журнал «Вестник магистратуры». 2017. № 4-3(67). С. 56–62.
2. Матвеев А.В. Интенсивность процессов производства земляных работ в строительстве / А.В. Матвеев // Тезисы научно-практического семинара. Саратов, 1989. С. 36–40.
3. Матвеев А.В., Токар Н.И. Стратегия модернизации производства малообъемных работ нулевого цикла в строительном комплексе города Брянска : монография / А.В. Матвеев, Н.И. Токар. Дятьково: ООО «Юла», 2015. 138 с.
4. Чернышев Л.Н. Формирование рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве / Л.Н. Чернышев. М. : КНОРУС, 1996. 216 с.
5. ФСЭМ-2001. Федеральный сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин / Госстрой РФ. М. : Росстрой, 2008. 92 с.

## Актуальные вопросы правового регулирования сферы строительства

**В 1997 году была куплена квартира с мансардным этажом. Собственник квартиры заказал проект на ее перепланировку и реконструкцию с присоединением свободной части чердачного пространства. Проект делал проектировщик, который проектировал дом. Были получены согласования с санитарно-эпидемиологической службой, службой пожарной безопасности, жилищной инспекцией и собственником жилого дома — организацией, которая строила дом за свои средства. После переоборудования был вызван сотрудник Бюро технической инвентаризации, который произвел замеры и внес изменения в технический паспорт. Однако не была вызвана жилищная инспекция для составления акта ввода в эксплуатацию. Сейчас собственник квартиры решил узаконить реконструкцию квартиры. В институте, который проектировал жилой дом, было заказано техническое заключение, подтвердившее допустимость и безопасность произведенных работ, а затем получен акт жилищной инспекции о завершеном переустройстве квартиры, а также получено согласие 100 % собственников дома. Документы были сданы в Росреестр для регистрации права собственности на новую площадь квартиры. Был получен отказ в регистрации. Сейчас подготовлено исковое заявление с требованием признать право собственности на квартиру в реконструированном виде на основании ст. 222 ГК РФ.**

**Кто будет считаться надлежащим ответчиком по иску?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

В рассматриваемой ситуации надлежащим ответчиком по иску о признании права собственности будет выступать орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором расположен реконструированный объект недвижимости.

### **Обоснование вывода:**

Согласно ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ. При этом собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила

содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Часть 4 ст. 17 ЖК РФ устанавливает, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Как следует из вопроса, после приобретения в 1997 году квартиры с мансардным этажом собственником была произведена ее реконструкция с присоединением свободной части чердачного пространства, при этом произошло увеличение площади квартиры.

Понятие «реконструкция» дано в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), согласно которой реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — 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.

В соответствии с п. 1 и 2 ст. 51 ГК РФ реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, которое представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (п. 4 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ).

Согласно п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление Пленумов № 10/22) на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект, распространяются положения ст. 222 ГК РФ. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имуще-

ства лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

На основании ч. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является 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.

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 условий, указанных в ч. 3 ст. 222 ГК РФ.

Согласно Обзору судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 г., если объект недвижимости самовольно изменен посредством пристройки к нему дополнительных помещений, право собственника может быть защищено путем признания этого права в отношении всего объекта в реконструированном виде, а не в отношении пристройки.

Вместе с тем при обращении в суд с исковыми требованиями о сохранении в реконструированном виде жилого помещения (квартиры в многоквартирном доме) на основании ст. 222 ГК РФ следует иметь в виду следующее.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Как следует из ч. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Положениями ст. 246, 247 ГК РФ определено, что владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Так, в силу прямого указания ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, юридически значимыми обстоятельствами по делам о сохранении помещения в реконструированном состоянии и признании права собственности на самовольно реконструированный объект недвижимости являются обстоятельства того, предпринимало ли лицо меры к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, является ли отказ уполномоченного органа в выдаче соответствующих документов правомерным, нарушает ли сохранение объекта в реконструированном состоянии права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли этот объект угрозу жизни и здоровью граждан. Также следует установить, что изменения реконструированного объекта не затрагивают конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности, не превышают предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, соответствуют строительным, градостроительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам.

Как уже отмечалось выше, согласно п. 5 ч. 3 ст. 8 ГрК РФ выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов, относится к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности.

Таким образом, по нашему мнению, надлежащим ответчиком по иску о сохранении жилого помещения в реконструированном виде и признании права собственности на него будет выступать орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором расположен реконструированный объект недвижимости.

Окончательное же решение по делу может быть сделано судом с учетом всех имеющихся по делу обстоятельств в их совокупности. В этой связи обратите внимание на судебную практику. Смотрите, например, Апелляционное определение СК по гражданским делам Пензенского областного суда от 16 июня 2016 г. по делу № 33-2004/2016, Апелляционное определение СК по гражданским делам Пензенского областного суда от 15 ноября 2016 г. по делу № 33-3753/2016, Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного суда Чувашской Республики — Чувашии от 19 апреля 2017 г. по делу № 33-1868/2017, Апелляционное определение СК по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 20 июля 2016 г. по делу № 33-5950/2016, Апелляционное определение СК по гражданским делам Севастопольского городского суда от 21 апреля 2016 г. по делу № 33-1143/2016, Решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 5 апреля 2017 г. по делу № 2-175/2017, Апелляционное определение СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 14 марта 2017 г. по делу № 11-3318/2017.

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

**Организация-заказчик (далее — Организация) получает исключительные права на архитектурный проект от подрядчика (проектировщика), который разрабатывал для нее проектно-сметную документацию (ПСД). ПСД используется для реконструкции или строительства принадлежащих самой Организации объектов недвижимости. Получение Организацией исключительных прав требуется для доработки ПСД другим проектировщиком.**

**Ранее ПСД (без исключительного права) уже была оплачена Организацией подрядчику. Архитектурный проект используется однократно для реконструкции одного объекта недвижимости (далее — Объект). Каков порядок формирования стоимости создаваемого нематериального актива в случае передачи исключительных прав на архитектурный проект, создаваемый для организации в рамках договора на разработку проектно-сметной документации (раздел «Архитектурные решения»), согласно которому включается только вознаграждение за передачу прав или плюс расходы по самому разделу «Архитектурные решения»? Каков порядок списания его стоимости (на расходы организации или в стоимость объекта строительства/реконструкции (счет 08)) и в течение какого срока?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

По нашему мнению, если архитектурный проект может использоваться только для реконструируемого объекта, то и расходы на выплату вознаграждения за передачу исключительного права на проект будут формировать в бухгалтерском учете стоимость реконструируемого объекта и их нужно отнести на счет 08 «Вложения во внеоборотные активы». В налоговом учете в указанном случае данное вознаграждение нужно отнести на увеличение первоначальной стоимости Объекта.

Но если Организация предполагает, имея исключительные права на архитектурный проект, использовать его также на других реконструируемых (строящихся) объектах, либо в каких-либо других целях (кроме продажи в течение 12 месяцев), то она может учесть сумму вознаграждения за передачу исключительных прав на проект на счете 08, субсчет «Приобретение нематериальных активов». С момента принятия решения об использовании созданного проекта при строительстве в качестве объекта нематериальных активов стоимость архитектурного проекта в размере вознаграждения принимается к учету по дебету счета 04 «Нематериальные активы». В налоговом учете в данном случае указанное вознаграждение включается в стоимость нематериально-го актива.

В стоимость нематериального актива Организация будет списывать на расходы путем начисления амортизации как в бухгалтерском, так и в налоговом учете. Срок полезного использования нематериального актива Организация устанавливает самостоятельно, но в налоговом учете указанный срок не может быть менее двух лет.

**Обоснование вывода:**

В соответствии со ст. 758 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат. По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ заказчик обязан уплатить подрядчику установленную цену полностью после завершения всех работ или уплачивать ее частями после завершения отдельных этапов работ (если иное не предусмотрено договором), при этом он также обязан использовать техническую документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором, не передавать техническую документацию третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика (ст. 762 ГК РФ).

Таким образом, если в договоре на разработку ПСД реконструкции или строительства (далее будем говорить о реконструкции) Объекта не будет указания на передачу исключительного права Организации-заказчику, полученная техническая документация может быть использована заказчиком только на указанном объекте однократно, а исключительные права останутся у подрядчика.

Согласно ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их капитального ремонта, утверждается застройщиком или заказчиком. Если проектная документация подлежит государственной экспертизе, она утверждается только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (п. 15 ст. 48 ГрК РФ).

Таким образом, техническая документация при выполнении строительных работ представляет собой комплект документов, разрабатываемый проектной организацией по договору с заказчиком, и включает систему графических, расчетных и текстовых материалов, используемых при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте, а также в процессе эксплуатации зданий и сооружений (смотрите Методические рекомендации по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации, утвержденные Межведомственной комиссией по подрядным торгам при Госстрое России, Протокол от 5 октября 1999 г. № 12).

В соответствии с п. 1 ст. 1259 ГК РФ произведение архитектуры является объектом авторских прав. К таким объектам, в частности, относятся произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства, в том числе в виде проектов, чертежей, изображений и макетов. Исключительные права на проектную документацию первоначально возникают у ее автора (Письмо ФАС от 31 июля 2013 г. № АК/29883/13). Заметим, что действующее гражданское законодательство, к сожалению, не дает определение произведения. При этом

от произведения следует отличать материальный носитель (вещь) — экземпляр произведения, в котором выражен соответствующий результат интеллектуальной деятельности (ст. 1227 ГК РФ). При этом в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 сентября 2011 г. № 5816/11 (на которое ссылается и указанное выше Письмо ФАС от 31 июля 2013 г. № АК/29883/13) отмечено, что объектом авторского права является не документация для строительства в целом, а лишь архитектурный проект, то есть архитектурная часть документации, в которой выражено архитектурное решение.

Права автора произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства определяет ст. 1294 ГК РФ, согласно п. 1 которой использование архитектурного, градостроительного или садово-паркового проекта для реализации допускается только однократно, если иное не установлено договором, в соответствии с которым создан проект. Проект и выполненная на его основе документация для строительства могут быть использованы повторно только с согласия автора проекта. В соответствии со ст. 1285 ГК РФ по договору об отчуждении исключительного права на произведение автор или иной правообладатель передает или обязуется передать принадлежащее ему исключительное право на произведение в полном объеме приобретателю такого права.

Получая исключительное (авторское) право на разработанный архитектурный проект, Организация получает также возможность использования данной документации многократно в своих целях при реконструкции аналогичных объектов или право распоряжаться ею по своему усмотрению (например, реализовать на сторону).

При отчуждении (передаче) исключительного права договором на приобретателя может быть возложена обязанность уплатить вознаграждение правообладателю (п. 3 ст. 1234 ГК РФ), как планируется в рассматриваемом случае.

### Бухгалтерский учет

В соответствии с п. 1.2 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного Письмом Минфина России от 30 декабря 1993 г. № 160, долгосрочные инвестиции связаны, в частности, с осуществлением реконструкции объектов основных средств. Указанные работы (кроме нового строительства) приводят к изменению сущности объектов, на которых они осуществляются, а затраты, производимые при этом, не являются издержками отчетного периода по их содержанию.

Следовательно, расходы Организации на ПСД (включая архитектурный проект) относятся к капитальным затратам по реконструкции Объекта.

В соответствии с Инструкцией по применению Плана счетов бухгалтерского учета (утверждена Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н) расходы на реконструкцию объекта основных средств учитываются на балансовом счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», а затем относятся на увеличение его первоначальной стоимости. При этом расходы на разработку проекта будут формировать стоимость реконструируемого объекта.

Таким образом, если архитектурный проект может использоваться только для реконструируемого Объекта, то и расходы на его приобретение будут формировать стоимость Объекта. В таком случае, по нашему мнению, расходы, связанные с выплатой вознаграждения за передачу исключительного права на архитектурный проект, нужно отнести на счет 08, субсчет «Реконструкция основного средства».

Вместе с тем следует учитывать, что в результате возникновения исключительного права Организации на архитектурный проект она может использовать указанный проект при реконструкции аналогичных объектов, а также может продать эту проектную документацию. При таких обстоятельствах считаем, что стоимость архитектурного проекта следует учесть в составе нематериальных активов (далее — НМА).

Согласно п. 3 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» (далее — ПБУ 14/2007) в качестве НМА указанный проект можно учесть, только если одновременно выполняются следующие условия:

а) объект способен приносить организации экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации;

б) организация имеет право на получение экономических выгод, которые данный объект способен приносить в будущем (в том числе организация имеет надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование самого актива и права данной организации на результат интеллектуальной деятельности, договор об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности), а также имеются ограничения доступа иных лиц к таким экономическим выгодам;

в) возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;

г) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

д) организацией не предполагается продажа объекта в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

е) фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;

ж) отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

Инвентарным объектом НМА признается совокупность прав, возникающих, в частности, из одного договора об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности (п. 5 ПБУ 14/2007).

Объект НМА принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, которой признается сумма, равная величине оплаты в какой-либо форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях (п. 6, п. 7 ПБУ 14/2007). Расходами на приобретение НМА являются в том числе (п. 8 ПБУ 14/2007):

— суммы, уплачиваемые в соответствии с договором об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности;

— суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением НМА;

— иные расходы, непосредственно связанные с приобретением НМА и обеспечением условий для использования актива в запланированных целях.

Исходя из условий вопроса первоначальная стоимость объекта НМА — архитектурного проекта сложится из суммы вознаграждения за исключительные права на данный проект и возможных дополнительных расходов (на регистрацию интеллектуальной собственности и т.п.). Поскольку собственно ПСД была ранее оплачена по отдельному договору, ее стоимость, в том числе по разделу «Архитектурные решения», по нашему мнению, включать в стоимость НМА не следует.

Если Организация предполагает, имея исключительные права на архитектурный проект по реконструкции Объекта, использовать его также, например, и на других строящихся (реконструируемых) объектах либо в каких-либо других целях (кроме продажи в течение 12 месяцев), то она может учесть сумму затрат на приобретение (изготовление) проекта на счете 08, субсчет «Приобретение нематериальных активов». С момента принятия решения об использовании приобретенного проекта при реконструкции в качестве объекта НМА стоимость архитектурного проекта принимается к учету по дебету счета 04 «Нематериальные активы».

Амортизация по НМА начисляется в течение срока их полезного использования (далее также — СПИ). Сроком полезного использования является выраженный в месяцах период, в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды (или для использования в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации) (второй абзац п. 25 ПБУ 14/2007). Срок полезного использования определяется при принятии НМА к бухгалтерского учета в порядке, установленном п. 26 ПБУ 14/2007. Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

— срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

— ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации).

Срок полезного использования нематериального актива не может превышать срок деятельности организации.

В бухгалтерском учете на основании п. 28 ПБУ 14/2007 для амортизации НМА можно использовать один из трех способов:

— линейный способ;

— способ уменьшаемого остатка;

— способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ).

Начисление амортизации по НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого актива

к бухгалтерскому учету, и продолжается до полного погашения стоимости либо списания этого актива с бухгалтерского учета (абзац первый п. 31 ПБУ 14/2007). Амортизационные отчисления по нематериальным активам прекращаются с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости или списания этого актива с бухгалтерского учета (п. 32 ПБУ 14/2007). В течение СПИ нематериальных активов начисление амортизационных отчислений не приостанавливается (абзац второй п. 31 ПБУ 14/2007). Амортизационные отчисления по НМА отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся, и начисляются независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде (п. 33 ПБУ 14/2007).

### Налог на прибыль

Затраты на реконструкцию основного средства для целей налогового учета относятся на увеличение первоначальной стоимости объекта (п. 2 ст. 257 Налогового кодекса Российской Федерации, далее — НК РФ) и учитываются для целей налогообложения прибыли организации через механизм амортизации (Письмо ФНС России от 14 марта 2005 г. № 02-1-07/23).

Таким образом, если приобретенный архитектурный проект может использоваться только для реконструируемого Объекта и не предполагается какое-либо другое его использование (несмотря на исключительные права на проект), расходы, связанные с выплатой проектировщику вознаграждения за передачу исключительного права на проектную документацию, нужно отнести на увеличение первоначальной стоимости объекта.

Однако если Организация предполагает, имея исключительные права на архитектурный проект, использовать его в дальнейшем и на других строящихся объектах либо в каких-либо других целях (кроме продажи в течение 12 месяцев), то она должна учесть сумму вознаграждения, причитающуюся за передачу исключительных прав на их результат правообладателю, а также сопутствующие расходы в стоимости нематериального актива.

Согласно п. 3 ст. 257 НК РФ нематериальными активами признаются приобретенные и (или) созданные налогоплательщиком результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на них), используемые в производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг) или для управленческих нужд организации в течение длительного времени (продолжительностью свыше 12 месяцев). Стоимость НМА погашается путем начисления амортизации (Письмо Минфина России от 30 января 2015 г. № 03-03-06/1/3555).

В налоговом учете суммы начисленной амортизации относятся к расходам, связанным с производством и (или) реализацией (подп. 3 п. 2 ст. 253 НК РФ).

Сумма амортизации для целей налогообложения определяется налогоплательщиками ежемесячно следующим образом:

1) при применении нелинейного метода начисления амортизации в составе амортизационных групп (подгрупп) —

как произведение суммарного баланса соответствующей амортизационной группы (подгруппы) на 1-е число месяца, за который определяется сумма начисленной амортизации, и нормы амортизации, установленной п. 5 ст. 259.2 НК РФ;

2) при применении линейного метода начисления амортизации — как произведение первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, установленной налогоплательщиком для указанного имущества в соответствии с п. 2 ст. 259.1 НК РФ (п. 1 ст. 322 НК РФ).

Нематериальные активы включаются в амортизационные группы исходя из срока полезного использования, определенного в соответствии с п. 2 ст. 258 НК РФ. Определение срока полезного использования объекта НМА производится исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации или применимым законодательством иностранного государства, а также исходя из полезного срока использования НМА, обусловленного соответствующими договорами.

Независимо от планируемого Организацией срока полезного использования объекта НМА, если его невозможно обосновать документально (патент, договор и т.п.), он устанавливается равным 10 годам, но не более срока деятельности налогоплательщика (Письмо Минфина России от 26 июля 2013 г. № 03-03-06/1/29763).

Исключения составляют НМА, указанные в подп. 1–3, 5–7 абзаца третьего п. 3 ст. 257 НК РФ. Налогоплательщик вправе самостоятельно определить срок их полезного использования, который не может быть менее двух лет. Получается, что по всем видам НМА, кроме исключительного права на товарный знак, знак обслуживания, наименование места происхождения товаров и фирменное наименование, налогоплательщик вправе самостоятельно определить срок полезного использования, который не может быть менее двух лет.

*Ответ подготовил:*

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

*Контроль качества ответа:*

*рецензент службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,  
аудитор, член Российского Союза аудиторов  
Горностаев Вячеслав*

**В начале ноября 2017 года комиссия вынесла протокол рассмотрения и оценки заявок на участие в запросе котировок. Предметом закупки является оказание услуг по разработке проектно-сметной документации на ремонт внутренних электросетей. Протокол опубликован в единой информационной сети. Однако с 1 июля 2017 г. в связи с изменениями в Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) для участия в подобной закупке**

**ке участнику необходимо иметь выписку о членстве в саморегулируемой организации (далее — СРО). Поскольку в извещении о проведении запроса котировок заказчик не может указывать требования о наличии выписки СРО, то данное требование было указано в проекте контракта. Выяснилось, что у победителя запроса котировок такой выписки нет, и он хочет расторгнуть контракт. Победитель запроса котировок не относится к числу лиц, которые могут выполнять указанные работы, не состоя при этом в СРО. В извещении о проведении запроса котировок не устанавливалось требование о наличии членства в СРО, но в проекте контракта указано на необходимость предоставления выписки из реестра членов СРО. Контракт на стадии заключения.**

**Как следует поступить в данной ситуации?**

К сожалению, мы не можем однозначно ответить на данный вопрос. Объясним почему.

Прежде всего отметим, что согласно п. 1 ч. 1 ст. 73 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон № 44-ФЗ) в извещении о проведении запроса котировок должны содержаться в том числе требования, предъявляемые к участникам запроса котировок, и исчерпывающий перечень документов, которые должны быть представлены участниками запроса котировок в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 31, ч. 5 ст. 31 Закона № 44-ФЗ заказчиком в извещении об осуществлении закупки и документации о закупке должно быть установлено требование о соответствии участника закупки требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работ, оказание услуги, являющихся объектом закупки. В отношении работ, связанных с безопасностью объектов капитального строительства, такие требования устанавливаются ГрК РФ.

С 1 июля 2017 года при закупке работ в области архитектурно-строительного проектирования конкурентным способом заказчик, который является застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором применительно к объекту, в отношении которого будут проводиться соответствующие проектные работы, по общему правилу должен установить следующие требования, выполняемые в совокупности:

- членство участника закупки в СРО в области архитектурно-строительного проектирования;
- наличие у данного СРО компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств;
- подтверждение того, что предельный размер обязательств, исходя из которого участником закупки был внесен взнос в указанный компенсационный фонд, превышает размер обязательств этого участника закупки по договорам, ранее заключенным с использованием конкурентных способов,

на сумму не менее НМЦК, который должен быть заключен по итогам проводимой закупки, поскольку контракт в случае признания такой закупки несостоявшейся может быть заключен именно по такой цене (п. 4 ч. 1, п. 4 ч. 2, п. 4 ч. 3 ст. 71 Закона № 44-ФЗ).

Неуказание в извещении о проведении запроса котировок приведенных требований является нарушением Закона № 44-ФЗ. Косвенно это подтверждается позицией антимонопольных органов по вопросу отсутствия в извещении о проведении запроса котировок требований, предъявляемых к участникам запроса котировок, установленных п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ (смотрите, например, Решение УФАС по Курской области от 27 февраля 2014 г. № 05/2014). В случае отсутствия в извещении соответствующих требований отклонение заявки по причине несоответствия участника требованиям п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ признается неправомерным (смотрите Постановление УФАС по Республике Коми от 28 ноября 2016 г.).

При этом по общему правилу участник такой закупки обязан подтвердить свое членство в СРО в случае, если он не относится к лицам, перечисленным в ч. 4.1 ст. 48 ГрК РФ. В качестве подтверждения членства участника закупки работ в области архитектурно-строительного проектирования в соответствующей СРО, формирования в ней компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств и внесения в этот фонд участником закупки соответствующего взноса заказчик вправе требовать представления выписки из реестра членов СРО, выданной не более чем за месяц до подачи заявки и содержащей сведения о наличии у этого участника закупки права выполнять работы, являющиеся предметом закупки по договорам, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, и об уровне ответственности члена СРО по обязательствам по договорам такого рода.

В приведенной ситуации необходимо учитывать, что ч. 3 ст. 73 Закона № 44-ФЗ не предусматривает, что такие документы должны включаться в заявку. Более того, ч. 3, 4 ст. 73 Закона № 44-ФЗ запрещают заказчикам требовать предоставления документов, не предусмотренных законом, в составе заявки.

Государственные органы неоднократно обращали на это внимание, указывая, что непредставление участником запроса котировок в составе заявки документа, подтверждающего соответствие этого участника требованиям, указанным в п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ, не может рассматриваться как предусмотренное ч. 7 ст. 78 Закона № 44-ФЗ формальное основание для отклонения заявки. При этом заказчик вправе самостоятельно проверить соответствие участника требованиям, установленным в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ, в открытых источниках (п. 5 Письма Минэкономразвития России от 19 августа 2014 г. № Д28И-1616, ответ на вопрос 82 в приложении к Письму Минэкономразвития России от 30 сентября 2014 г. № Д28И-1889, Письмо Минэкономразвития России от 31 декабря 2014 г. № Д28И-2918, п. 2 Письма ФАС России от 17 апреля 2014 г. № АД/15078/14, п. 51 Письма Федерального казначейства от 22 декабря 2014 г. № 42-7.4-05/5.7-791). Приведенный подход предполагает, что отсут-

ствие в котировочной заявке документа, подтверждающего соответствие подавшего ее участника требованиям, указанным в п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ, не является основанием для отклонения такой заявки.

Аналогичной позиции придерживаются суды: несмотря на обязанность указывать в извещении о проведении запроса котировок требования, установленные в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 31 Закона № 44-ФЗ, комиссия по осуществлению закупок не вправе возлагать на участников запроса котировок обязанность подтверждать соответствие указанным требованиям (смотрите Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19 июля 2017 г. № Ф04-2071/17 по делу № А75-13015/2016, Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 3 августа 2017 г. № 08АП-8077/17).

Таким образом, комиссия по осуществлению закупок не вправе требовать у участника запроса котировок представления выписки из реестра членов СРО. Не обязан представлять такую выписку участник и на стадии заключения контракта.

Согласно ч. 9 ст. 31 Закона № 44-ФЗ отстранение участника закупки от участия в определении поставщика (подрядчика, исполнителя) или отказ от заключения контракта с победителем определения поставщика (подрядчика, исполнителя) осуществляется в любой момент до заключения контракта, если заказчик или комиссия по осуществлению закупок обнаружит, что участник закупки не соответствует требованиям, указанным в ч. 1, 1.1, 2 и 2.1 (при наличии таких требований) данной статьи, или представил недостоверную информацию в отношении своего соответствия указанным требованиям.

Формально в приведенной ситуации заказчик должен отказать от заключения контракта с участником, не являющимся членом СРО. Информацию о членстве можно узнать из государственного реестра СРО или на официальном сайте конкретной СРО в сети Интернет (смотрите ч. 2–2.3 ст. 55.2, ч. 1 ст. 55.17 ГрК РФ, ст. 20, ч. 1 ст. 7, ч. 1, 3, 5 ст. 7.1 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»).

Законом № 44-ФЗ не предусмотрена возможность незаключения контракта по соглашению сторон.

Сам по себе отказ победителя запроса котировок от заключения контракта является основанием для признания такого участника уклонившимся от заключения контракта (ч. 11 ст. 78 Закона № 44-ФЗ). В таком случае заказчик вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения контракта, и заключить контракт с участником запроса котировок, предложившим такую же, как и победитель запроса котировок, цену контракта, или при отсутствии этого участника — с участником запроса котировок, предложение о цене контракта которого содержит лучшее условие по цене контракта, следующее после предложенного победителем запроса котировок условия, если цена контракта не превышает начальную (максимальную) цену контракта, указанную в извещении о проведении запроса котировок.

При этом стороны не лишены возможности расторгнуть контракт сразу после его заключения по соглашению сторон. Однако, учитывая, что в приведенной ситуации заказчик не установил в извещении о проведении запроса котировок соот-

ветствующие требования к участникам, не исключено, что любое действие заказчика будет обжаловано победителем запроса котировок либо признано контролирующими органами нарушающим требования Закона № 44-ФЗ. Оценить риски принятия того или иного решения заказчиком в рамках этой консультации не представляется возможным, а в случае возникновения спорной ситуации окончательное решение сможет принять только суд.

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

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

**Жилищно-строительный кооператив (далее — ЖСК) является застройщиком, достраивает дома для обманутых дольщиков. По Уставу кооператива после ввода в эксплуатацию жилого дома член кооператива получает ключи после выплаты паевого взноса. Есть члены кооператива, которые по решению общего собрания были исключены из кооператива из-за невыплаты пая. Квартиры, которые не обременены в кадастровой палате, ЖСК оформил на себя и учитывает на счете 43 «Готовая продукция». Данные квартиры предназначены для продажи и ведения уставной деятельности, а не для получения прибыли. ЖСК имеет большую кредиторскую задолженность перед генеральным подрядчиком. Также не все члены кооператива получили достроенные квартиры. Для определения стоимости квартиры ЖСК должен провести оценку данного имущества, которая выше себестоимости. Себестоимость объектов — низкая, так как дома передавалась на достройку разной степени готовности. Будет ли являться сделка по продаже квартир в данной ситуации объектом налогообложения для налога на прибыль?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

В качестве объекта налогообложения следует рассматривать не сделку купли-продажи квартиры, а прибыль, возникающую в виде разницы между доходом от реализации и учитываемыми в целях налогообложения расходами.

В приведенных обстоятельствах мы не видим оснований для освобождения от налогообложения доходов ЖСК от реализации третьим лицам квартир, право собственности на которые зарегистрировано за ЖСК.

**Обоснование вывода:**

Согласно ч. 1 ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) жилищно-строительным кооперати-

вом признается добровольное объединение, в частности, граждан, на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 3 ст. 110 ЖК РФ члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами, объединяющими имущественные паевые взносы его членов, и отнесены к юридическим лицам, созданным в форме некоммерческих корпоративных организаций (ч. 4 ст. 110 ЖК РФ, п. 1 ст. 50, ст. 123.1, п. 1 ст. 123.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее — ГК РФ). Заметим также, что некоммерческая корпоративная организация (далее — НКО) является собственником своего имущества, на что прямо указано в п. 4 ст. 123.1 ГК РФ.

Пунктом 4 ст. 50 ГК РФ предусмотрено общее правило, согласно которому НКО могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям.

Таким образом, ЖСК в силу п. 1 ст. 246 НК РФ как российская организация (смотрите также абзац 2 п. 2 ст. 11 Налогового кодекса Российской Федерации, далее — НК РФ) на общих основаниях признается налогоплательщиком по налогу на прибыль организаций.

Здесь же заметим, как указал Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в п. 9 Информационного письма от 17 ноября 2011 г. № 148, по смыслу п. 1 ст. 54 НК РФ (общие вопросы исчисления налоговой базы) налоговые последствия влекут не сами гражданско-правовые сделки, а совершаемые во исполнение этих сделок финансово-хозяйственные операции.

Объектом налогообложения по налогу на прибыль организаций признается прибыль, полученная налогоплательщиком. Прибылью в целях гл. 25 НК РФ для российских организаций (не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков) признается сумма полученных доходов, уменьшенных на величину произведенных расходов, которые определяются в соответствии с гл. 25 НК РФ (абзацы 1–3 ст. 247 НК РФ).

По общему правилу доходная часть при определении прибыли для целей налогообложения складывается из доходов от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав и внереализационных доходов. Понятие товаров при этом определяется в соответствии с п. 3 ст. 38 НК РФ (п. 1 ст. 248 НК РФ). В свою очередь, как указано в п. 3 ст. 38 НК РФ, товаром признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации.

Доходом от реализации признаются выручка от реализации, в том числе товаров как собственного производства,

так и ранее приобретенных, а равно и выручка от реализации имущественных прав (п. 1 ст. 249 НК РФ). Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах (п. 2 ст. 249 НК РФ).

Пунктом 3 ст. 249 НК РФ определено, что особенности определения доходов от реализации для отдельных категорий налогоплательщиков либо доходов от реализации, полученных в связи с особыми обстоятельствами, устанавливаются положениями гл. 25 НК РФ.

Исчерпывающий перечень доходов, не учитываемых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организации, установлен положениями ст. 251 НК РФ.

Например, ЖСК упомянуты в подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ, в соответствии с которым не учитываются при налогообложении доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. Между тем перечень средств целевого финансирования, признаваемых таковыми и относящихся к доходам, не учитываемым в целях налогообложения, также ограничен. В частности, здесь названы такие доходы, как:

- в виде средств бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными домами ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- в виде средств бюджетов, выделяемых на доленое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с ЖК РФ, в том числе ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным и осуществляющим управление многоквартирными домами в соответствии с ЖК РФ, управляющим организациям, а также при непосредственном управлении многоквартирными домами собственниками помещений в таких домах — управляющим организациям, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в таких домах;

- в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов;

- в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ЖСК и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, а также на счета специализированных НКО, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с ЖК РФ, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

На основании п. 2 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К ним относятся целевые поступления на содержание НКО и ведение ими уставной деятельности, в том числе целевые поступления от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению.

Подпунктом 1 п. 2 ст. 251 НК РФ к целевым поступлениям на содержание НКО и ведение ими уставной деятельности отнесены, в частности:

- осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации об НКО взносы учредителей (участников, членов);

- пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

- доходы в виде безвозмездно полученных НКО работ (услуг), выполненных (оказанных) на основании соответствующих договоров;

- а также отчисления на формирование в установленном ст. 324 НК РФ порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся, в том числе жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Среди других доходов, не учитываемых в целях налогообложения, в контексте рассматриваемой ситуации можно также упомянуть:

- доходы осуществляющей функции по предоставлению финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда и модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» некоммерческой организации, которые получены от размещения (инвестирования) временно свободных денежных средств (п. 38 п. 1 ст. 251 НК РФ);

- средства, предоставленные из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, на осуществление уставной деятельности НКО (подп. 3 п. 2 ст. 251 НК РФ);

- средства и иное имущество, имущественные права, которые получены на осуществление благотворительной деятельности (подп. 4 п. 2 ст. 251 НК РФ);

- денежные средства, недвижимое имущество, ценные бумаги, полученные НКО на формирование или пополнение целевого капитала, которые осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2006 г. № 275-ФЗ «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций» (подп. 13 п. 2 ст. 251 НК РФ);

- денежные средства, полученные НКО — собственниками целевого капитала от управляющих компаний, осуществ-

вляющих доверительное управление имуществом, составляющим целевой капитал, в соответствии с Федеральным законом «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций» (подп. 14 п. 2 ст. 251 НК РФ);

— денежные средства, полученные НКО от специализированных организаций управления целевым капиталом в соответствии с Федеральным законом «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций» (подп. 15 п. 2 ст. 251 НК РФ).

Как видим, доходы, поступившие от покупателей реализованных ЖСК квартир, к указанным в ст. 251 НК РФ средствам целевого финансирования или целевым поступлениям никак не относятся. Освобождение от налогообложения доходов ЖСК от реализации (продажи) квартир, в том числе право собственности на которые зарегистрировано на ЖСК, приведенными нормами не предусмотрено. В связи с этим факт использования средств (доходов), полученных от покупателей квартир (третьих лиц), на заявленные в уставе ЖСК цели при налогообложении таких доходов значения не имеет.

В целом аналогичный подход в отношении доходов ЖСК от реализации квартир применен в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июня 2009 г. № 15АП-883/2009.

Итак, ЖСК, являющейся налогоплательщиком налога на прибыль организаций, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы и тому подобные поступления от его членов. Соответственно, при передаче квартир в собственность членов ЖСК, полностью внесших паевой взнос, дохода, учитываемого в целях налогообложения, не образуется (Письмо Минфина России от 16 марта 2006 г. № 03-03-04/4/59).

Что касается других платежей, поступающих в адрес ЖСК, то с учетом положений ст. 249 и 250 НК РФ они должны учитываться в составе доходов ЖСК при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций. Более того, к таким доходам, учитываемым в целях налогообложения, по общему правилу относятся в том числе платежи собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет ЖСК (Письма Минфина России от 4 августа 2017 г. № 03-11-11/49885, от 26 июня 2012 г. № 03-03-07/29, от 19 апреля 2011 г. № 03-11-06/2/62, Письмо ФНС России от 14 августа 2017 г. № СА-19-3/211@). Смотрите также материал: «Вопрос: Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) просит разъяснить вопрос обоснованности взимания с него с 1 января 2006 г. налога на прибыль, так как получаемая им прибыль ежемесячно направляется на нужды ЖСК (ремонт дома и т.д.) и фактически не является прибылью, подлежащей налогообложению. (Ответ Управления ФНС РФ по Самарской области)».

Как указано в Письме УФНС России по г. Москве от 16 января 2008 г. № 28-11/002302@, жилищно-строительный кооператив, реализовав принадлежащее ему имуществом право на квартиру, должен исчислить налог на прибыль с полученных доходов.

Учитывая вышеизложенное, мы не видим оснований для исключения из расчета налоговой базы по налогу на прибыль

организаций сумм доходов ЖСК от продажи квартир третьим лицам, не являющимся членами ЖСК.

*Ответ подготовил:  
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»  
Гильмутдинов Дамир*

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

**Вправе ли муниципальное бюджетное учреждение в качестве заказчика заключить договор подряда с физическим лицом в рамках Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

Подрядчиком по договору, заключенному муниципальным бюджетным учреждением, может быть в том числе физическое лицо.

**Обоснование вывода:**

В рамках отношений, регулируемых Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон № 44-ФЗ), бюджетное учреждение признается заказчиком, осуществляющим закупки товаров, работ и услуг (далее также — закупки) в соответствии с положениями этого Закона, за исключением случаев, когда при осуществлении закупок оно вправе руководствоваться нормами Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (ч. 1 ст. 1, п. 7 ст. 3, ч. 1, 2.1 ст. 15 Закона № 44-ФЗ).

Согласно ч. 1 ст. 34 Закона № 44-ФЗ контракт заключается на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки или приглашением принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документацией о закупке, заявкой, окончательным предложением участника закупки, с которым заключается контракт, за исключением случаев, в которых в соответствии с Законом № 44-ФЗ извещение об осуществлении закупки или приглашение принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документация о закупке, заявка, окончательное предложение не предусмотрены.

В соответствии с п. 4 ст. 3 Закона № 44-ФЗ участником закупки для целей этого федерального закона является любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала (за исключением офшорных компа-

ний) или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Возможность заключить контракт с физическим лицом, в том числе не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, прослеживается и в некоторых иных нормах Закона № 44-ФЗ (смотрите, например, ч. 13 ст. 34 этого федерального закона). Причем Закон № 44-ФЗ не предусматривает исключений из этого правила в отношении контрактов на выполнение подрядных работ.

Отметим также, что положения гл. 37 «Подряд» Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), применимые к контрактам, заключаемым в соответствии с Законом № 44-ФЗ, с учетом особенностей, установленных этим Законом (ч. 1 ст. 2 Закона № 44-ФЗ), также не исключают возможности выполнения подрядных работ физическими лицами. Применительно к государственным и муниципальным контрактам такая возможность прямо предусмотрена п. 1 ст. 764 ГК РФ, согласно которому по государственному или муниципальному контракту подрядчиком может выступать юридическое или физическое лицо.

Таким образом, муниципальное бюджетное учреждение вправе в порядке, предусмотренном Законом № 44-ФЗ, заключить договор подряда с физическим лицом.

В заключение напомним, что если предметом договора является строительство, реконструкция или капитальный ремонт объекта капитального строительства, при определенных условиях подрядчику — физическому лицу необходимо иметь статус индивидуального предпринимателя и состоять в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства (ч. 2, 2.1 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

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

**Жильцы проживают в многоквартирном жилом доме на первом этаже. В доме имеется подвальное помещение. По устной договоренности внутриподвальные помещения были распределены между жильцами. Вопросы по порядку пользования подвальным помещением многоквартирного дома общим собранием собственников помещений не рассматривались и решений по ним не принималось. В подвале имеются помещения, отделенные друг от друга перегородками, по всему подвалу проходят сети водо-, тепло- и электроснабжения.**

**Под квартирой в течение определенного периода другими жильцами во внутриподвальных помещениях были проведены изменения, а именно в**

**фундаменте дома было пробито отверстие для вентиляции, в связи с чем пол в квартире стал очень холодным. В другом подвальном помещении жилец вырыл погреб и также пробил в фундаменте дома отверстие для вентиляции, что является дополнительным источником холодных полов. Проектом дома это не предусмотрено.**

**Можно ли во внутриподвальных помещениях делать погреб (если нет, то на основании каких нормативов и какая ответственность предусмотрена за такие действия, если да — на каком основании)? Можно ли самовольно пробивать в фундаменте дома отверстия (пусть даже и для вентиляции)?**

В соответствии с п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, перечень которого приведен в п. 1–4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Пунктом «в» ч. 2 разд. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции).

Из приведенных норм следует, что подвал многоквартирного дома, фундамент, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты относятся к общедомовому имуществу (п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 36 ЖК РФ и ст. 246 и 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, как и распоряжение этим имуществом, осуществляются по соглашению всех участников.

В п. 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

В случае, если реконструкция, переустройство и перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и перепланировку помещений

должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ).

Вопрос принятия решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами отнесен к исключительной компетенции общего собрания собственников (подп. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Инициатором собрания может быть любой из собственников помещений жилого дома (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ) или управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ).

Решение по указанному вопросу принимается собственниками помещений с соблюдением правил, установленных ст. 45, 47, 47.1 ЖК РФ, квалифицированным большинством — не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) и оформляется протоколом.

Техническое регулирование зданий и сооружений любого назначения, а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее — Федеральный закон № 384-ФЗ).

Частью 1 ст. 5 указанного Федерального закона № 384-ФЗ предусмотрено, что 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 требований 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, реконструкции, капитального ремонта и поддержания состояния таких параметров и характеристик на требуемом уровне в процессе эксплуатации, консервации и сноса.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований названного Федерального закона № 384-ФЗ.

Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (далее — Правила № 170).

В соответствии с подп. 1 п. 1.4 Правил № 170 граждане и юридические лица обязаны использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. При этом переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих кон-

струкций здания, нарушению в работе инженерных систем и установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются (п. 1.7.1, 1.7.2 Правил № 170).

В силу п. 1.7.4 Правил № 170 собственник помещения, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Обратим внимание, что отношения, связанные с производством строительных работ за пределами занимаемого жилого помещения (например, в подвальном помещении), регулируются не ЖК РФ, а градостроительным законодательством.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (в том числе площади, объема) и качества инженерно-технического обеспечения является реконструкцией.

На основании п. 1 ст. 222 ГК РФ здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, признаются самовольной постройкой.

Согласно п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (п. 2 ст. 222 ГК РФ) (смотрите кассационное определение СК по гражданским делам Волгоградского областного суда от 12 августа 2011 г. по делу № 33-10879/2011).

Согласно п. 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить температурно-влажностный режим помещений подвалов, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5 °С, относительная влажность воздуха — не выше 60 % (п. 4.1.3 Правил № 170).

Пунктом 3.4.4 Правил № 170 предусмотрено, что пробитие в цоколе подвалов с глухими стенами вентиляционных отверстий производится при необходимости в случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени. При этом вентиляционные отверстия располагаются в противоположных стенах подвала и оборудуются жалюзийными решетками или вытяжными вентиляторами.

В случае, если вход в подвальные помещения осуществляется из общих лестничных клеток, в этих помещениях не допускается устраивать склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады (п. 3.4.6 Правил № 170).

С учетом изложенного в рассматриваемой ситуации использование отдельными собственниками квартир помещений, расположенных в подвале многоквартирного дома, возможно на основании решения общего собрания собственников, оформленного в соответствии с требованиями жилищного законодательства. Самовольное устройство в указанных помещениях погребов без получения необходимых разрешений и согласия собственников квартир, выраженного в решении общего собрания собственников, не допускается (смотрите Решение Фокинского районного суда города Брянска от 3 марта 2017 г. по делу № 2-266/2017, Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от 5 декабря 2013 г. по делу № 33-13825/2013).

Пробитие в цоколе подвала вентиляционных отверстий допускается, если это вызвано необходимостью обеспечения вентиляции в случае выпадения на поверхностях конструкций подвала конденсата или появления плесени. Если такой необходимости нет, то такие действия отдельных собственников квартир являются незаконными.

За самовольное, без необходимых разрешений и согласия собственников, проведение работ по реконструкции подвального помещения виновное лицо может быть привлечено к административной ответственности по п. 1 ст. 7.21 Кодекса об административных нарушениях Российской Федерации (смотрите Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного суда Республики Дагестан от 30 августа 2012 г. по делу № 33-2315).

*Ответ подготовил:  
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»  
Глебов Валерий*

**Имеет ли право застройщик (заказчик) — правообладатель земельного участка, не являющийся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, самостоятельно заключать договоры на выполнение инженерных изысканий, проектирования, договоры строительного подряда, исходя из положений ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (проектирование, строительство ведется за счет оборотных средств застройщика)?**

В соответствии со ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) (в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ (далее — Закон № 372-ФЗ), применяемой с 1 июля 2017 г.) работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремон-

те объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее — договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций (далее — СРО) в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено данной статьей.

Исключения из этого правила установлены для случаев, когда размер обязательств по договору строительного подряда не превышает 3 миллионов рублей (ч. 2.1 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее — ГрК РФ), а также для определенных категорий лиц — при наличии условий, перечисленных в ч. 2.2 ст. 52 ГрК РФ.

Из буквального прочтения норм указанной статьи членство в СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требуется лицам, осуществляющим, соответственно, строительство, реконструкцию или капитальный ремонт таких объектов. То же относится и к застройщикам, если они выполняют соответствующие работы самостоятельно.

Более того, ч. 3.1 ст. 52 ГрК РФ прямо определено, что застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено настоящей статьей, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда. Аналогичные правила установлены относительно условий самостоятельного выполнения застройщиком инженерных изысканий и подготовки проектной документации (ч. 3 ст. 47, ч. 5 ст. 48 ГрК РФ).

Иными словами, если основываться на положениях анализируемой статьи, застройщик, не являющийся членом СРО в области строительства, вправе напрямую заключить договоры на выполнение инженерных изысканий, проектирование, а также договоры строительного подряда.

Данный вывод косвенно следует и из разъяснений Инспекции государственного строительного надзора Республики Татарстан, размещенных в сети Интернет (<http://gsn.tatarstan.ru/file/File/%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5>).

Вместе с тем представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее — Минстрой РФ), являющегося уполномоченным органом власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства (п. 1 Положения о Министерстве..., утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038), придерживаются противоположной позиции.

Так, в Письме Минстроя РФ от 8 февраля 2017 г. № 3762-АЕ/02 со ссылкой на положения п. 16 и 22 ст. 1 ГрК РФ указано, что при осуществлении застройщиком функций технического заказчика, перечисленных в п. 22 ст. 1 ГрК РФ в редакции

Закона № 372-ФЗ, самостоятельно ему требуется членство в СРО соответствующего вида.

На наш взгляд, данный вывод основан на неверном толковании названных норм ст. 1 ГрК РФ.

Напомним, что согласно п. 16 ст. 1 ГрК РФ застройщик — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Также этим пунктом установлено, что застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

В силу п. 22 ст. 1 ГрК РФ технический заказчик — юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности. Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2.1 ст. 47, ч. 4.1 ст. 48, ч. 2.2 ст. 52 ГрК РФ.

В ГрК РФ не определено, какие именно полномочия застройщика понимаются под обеспечением строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства. Однако представляется очевидным, что являясь уполномоченным застройщиком лицом и выступая от его имени, технический заказчик осуществляет полномочия, переданные ему застройщиком. На это, по сути, прямо указано в п. 16 ст. 1 ГрК РФ, предусматривающем право застройщика передать именно свои функции техническому заказчику.

С учетом изложенного мы полагаем, что оснований квалифицировать в целях применения ГрК РФ самостоятельное заключение застройщиком договоров строительного подряда в качестве исполнения им функций технического заказчика, не имеется.

Однако подчеркнем, что изложенная позиция отражает лишь наше экспертное мнение, основанное на толковании недостаточно четко сформулированных норм ст. 1 ГрК РФ. Окончательные выводы можно будет сделать после того, как сформируется судебная практика по интересующему вас вопросу. На сегодняшний день, учитывая, что изменения, внесенные в ст. 52 ГрК РФ Законом № 372-ФЗ, вступили в силу лишь 1 июля 2017 г., такая практика отсутствует.

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

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

**Предприятие имеет допуск саморегулируемой организации (далее — СРО) на осуществление работ по организации строительства, привлекается застройщиком или заказчиком на основании договоров. То есть является генеральным подрядчиком. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (с учетом изменений) такого понятия, как генеральный подрядчик, не существует, но есть такое понятие, как технический заказчик. С 1 июля 2017 г. функции технического заказчика могут выполняться только членами СРО, по мнению предприятия, функции генерального подрядчика и технического заказчика тождественны.**

**Есть ли необходимость вносить изменения в свидетельство СРО?**

Прежде всего отметим, что Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее — ГрК РФ) не содержит и никогда не содержал понятия «генеральный подрядчик». На это указывает, в частности, Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 апреля 2010 г. № 17906-ИП/08, из которого следует, что наличие статуса генерального подрядчика у юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществляющих строительство, определяется в соответствии со ст. 706 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Согласно же положениям указанной статьи под генеральным подрядчиком понимается лицо, заключившее с заказчиком договор подряда и привлекающее к исполнению своих обязательств по данному договору других лиц (субподрядчиков). При этом генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком — ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда. Заказчик и субподрядчик по общему правилу не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

В свою очередь, под техническим заказчиком п. 22 ст. 1 ГрК РФ понимает юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливать задания на выполнение указанных видов работ, предоставлять лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждать проектную документацию, подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществлять иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

Из приведенной нормы, а также п. 16 ст. 1 ГрК РФ следует, что технический заказчик является уполномоченным застройщиком лицом, которое от имени застройщика осуществляет его функции по обеспечению строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. В то время как по смыслу ст. 706 ГК РФ генеральный подрядчик, заключая договоры с субподрядчиками, действует от своего имени и передает заказчику уже непосредственный результат тех или иных работ, за выполнение которых также отвечает перед заказчиком непосредственно, без отсылки к субподрядчикам, фактически их выполнявшим. Кроме того, генеральный подрядчик, в отличие от технического заказчика, может самостоятельно выполнять те или иные работы по заключенному им с заказчиком договору подряда.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что понятия «генеральный подрядчик» и «технический заказчик» не являются на сегодняшний день тождественными.

Тем не менее данное обстоятельство само по себе не имеет значения при определении возможности того или иного лица, ранее имевшего допуск саморегулируемой организации на осуществление работ по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта на основании договора с застройщиком или заказчиком, выполнять в настоящее время, в том числе и с привлечением субподрядчиков, работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Дело в том, что в соответствии с ч. 2 ст. 52 ГрК РФ в редакции, вступившей в силу с 1 июля 2017 г., для выполнения вышеуказанных работ в любом случае не требуется наличие допуска саморегулируемой организации (далее — СРО) к определенному виду работ, предусмотренному Перечнем [...], утвержденным Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624. С 1 июля 2017 г. для этого по общему правилу необходимо наличие у юридического лица или индивидуального предпринимателя членства в СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Отметим, что если предметом договора, заключенного юридическим лицом, является не только строительство, реконструкция или капитальный ремонт, но и подготовка проектной документации и (или) проведение инженерных изысканий, то у данного юридического лица должно быть членство также в СРО в области инженерных изысканий и (или) в области архитектурно-строительного проектирования (ч. 2 ст. 47, ч. 4 ст. 48 ГрК РФ).

С 1 июля 2017 г. выполнение соответствующих работ на основании выданного ранее СРО свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ не допускается (ч. 1 ст. 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2009 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»). Соответственно, утрачивает какой-либо смысл и актуальность внесение изменений в такое свидетельство.

В том же случае, если предмет договора составляют описанные в п. 22 ст. 1 ГрК РФ функции технического заказчика, то юридическое лицо, на которое договором возлагается осуществление данных функций, в силу прямого указания приведенной нормы также должно быть членом соответствующего СРО в зависимости от того, на выполнение каких работ он будет уполномочен заключать договоры, выдавать задания, представлять материалы или утверждать документацию.

#### **К сведению:**

Обращаем ваше внимание, что из буквального толкования ч. 2 ст. 47, ч. 4 ст. 48 и ч. 2 ст. 52 ГрК РФ следует, что членство в СРО необходимо только в том случае, если договоры о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготовке проектной документации или проведении инженерных изысканий заключаются юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) непосредственно с застройщиком, техническим заказчиком, региональным оператором или лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения. Если стороной указанного договора будет являться другое лицо, то членство в СРО не является необходимым условием для выполнения работ по такому договору.

Помимо этого, исключения из общего правила о необходимости членства в СРО предусмотрены: для проведения инженерных изысканий — ч. 2.1 ст. 47 ГрК РФ, для подготовки проектной документации — ч. 4.1 ст. 48 ГрК РФ, для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства — ч. 2.1 и ч. 2.2 ст. 52 ГрК РФ.

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

*Ответ прошел контроль качества*

**Акционерное общество является заказчиком, застройщиком и инвестором в целях строительства объектов (зданий и сооружений). Данные объекты будут использоваться обществом в своей хозяйственной деятельности. Строительство объектов ведется подрядным способом. Строительный контроль осуществляет юридическое лицо — специализированная организация. В штате общества предусмотрены технические специалисты (инженеры-строители, проектировщик, сметчик), которые контролируют строительство объектов на стадиях проектирования, строительного-монтажных работ, сдачи объектов. Необходимо ли в данном случае обществу свидетельство о членстве в саморегулируемой организации?**

В соответствии с ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ре-

монте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций (далее также — СРО) в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено той же статьей. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких СРО.

Части 2.1 и 2.2 ст. 52 ГрК РФ устанавливают перечень случаев, когда для выполнения работ по договорам строительного подряда членство в СРО не требуется.

Частью 3 ст. 52 ГрК РФ предусмотрено, что лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее — лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

Согласно ч. 3.1 ст. 52 ГрК РФ застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено этой статьей, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В рассматриваемом случае, как следует из вопроса, общество (застройщик) осуществляет строительство зданий и сооружений не самостоятельно, а с привлечением для этого других лиц по договорам строительного подряда. Как мы поняли, инженерные изыскания в целях строительства, требующие членства в СРО (ч. 3 ст. 47 ГрК РФ), или подготовку проектной документации, для которой такое членство также необходимо (ч. 5 ст. 48 ГрК РФ), застройщик в рассматриваемой ситуации не осуществляет. Возможность осуществления функций застройщика (заказчика, инвестора) ГрК РФ прямо не обуславливает необходимостью членства в саморегулируемой организации.

Отметим, что в соответствии с п. 22 ст. 1 ГрК РФ членом СРО по общему правилу должно быть также лицо, выполняющее функции технического заказчика. Техническим заказчиком является юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном

ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

Пункт 16 ст. 1 ГрК РФ предусматривает, что застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Как отмечает в своих разъяснениях Минстрой России, при самостоятельном осуществлении застройщиком функций технического заказчика, перечисленных в п. 22 ст. 1 ГрК РФ, застройщику требуется членство в саморегулируемой организации соответствующего вида (Письмо от 8 февраля 2017 № 3762-АЕ/02).

Следовательно, при рассматриваемых обстоятельствах членство в саморегулируемой организации обществу не требуется, если оно не выполняет функции технического заказчика в связи со строительством упомянутых в вопросе объектов (смотрите также Письмо Минфина России от 5 октября 2017 г. № 24-02-06/65169). Если такие функции обществом выполняются, оно должно быть членом саморегулируемой организации в соответствующей области (ст. 55.3 ГрК РФ).

Дополнительно отметим, что в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда к полномочиям застройщика относится в том числе проведение строительного контроля (ч. 2 ст. 53 ГрК РФ). Строительный контроль не относится к видам работ по инженерным изысканиям, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. Поэтому проведение заказчиком строительного контроля не требует членства в СРО (Решение ФАС России от 26 октября 2017 г. № К-1439/17, материал: «Вопрос: Должны ли юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие строительный контроль на основании договора, с 1 июля 2017 г. состоять в членах саморегулируемой организации? (ответ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, август 2017 г.)», Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2016 г. № 04АП-6343/16).

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

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

**Акционерное общество является заказчиком, застройщиком и инвестором в целях строительства объектов (зданий и сооружений). Данные объекты будут использоваться обществом в своей хозяйственной деятельности. Строительство объектов ведется подрядным способом. Строительный контроль осуществляет юридическое лицо — специализированная организация. В штате общества предусмотрены технические специалисты (инженеры-строители, проектировщик, сметчик), которые контролируют строительство объектов на стадиях проектирования, строительно-монтажных работ, сдачи объектов.**

**Правомерен ли учет в первоначальной стоимости возводимого строительством основного средства расходов одновременно в виде стоимости услуг сторонней организации, осуществляющей строительный контроль, и в виде затрат, связанных с оплатой труда работников организации, в функциональные обязанности которых также входит осуществление строительного контроля при строительстве объектов (рассматриваемые затраты превышают уровень существенности)?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

Вопрос о включении тех или иных затрат в первоначальную стоимость строящегося объекта должен решаться исключительно с позиции наличия или отсутствия связи между этими затратами и процессом сооружения объекта. Экономическая целесообразность затрат на содержание работников, обязанности которых дублируют услуги привлеченной в соответствии с требованиями законодательства сторонней специализированной организации, не влияет на признание этих затрат в качестве актива (как элемент первоначальной стоимости строящегося объекта основных средств).

Расходы на содержание технических специалистов, осуществляющих контроль строительства объектов на стадиях проектирования, строительно-монтажных работ, подлежат включению в первоначальную стоимость объектов строительства, равно как и расходы, связанные с привлечением сторонней организации для оказания услуг строительного контроля.

Если к бухгалтерскому учету будут приниматься несколько объектов, то организации следует распределять указанные расходы между объектами в порядке, самостоятельно разработанном и утвержденным в учетной политике.

**Обоснование вывода:**

В соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) функции строительного контроля заключаются в проверке соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, а также в выявлении недостатков работ.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство (т.е. непосредственно подрядчиком), а также застройщиком или заказчиком либо третьей специализированной организацией, привлекаемой ими на основании договора. Под термином «строительный контроль» понимаются три вида контроля: производственный контроль подрядчика по строительству, технический надзор заказчика и авторский надзор проектной организации, а именно: «Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство (производственный контроль). В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком (технический надзор). Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (авторский надзор)».

В связи с этим можно сказать, что технический надзор является частью строительного контроля.

При отражении в бухгалтерском учете операций, связанных со строительством объектов основных средств (далее — ОС), необходимо руководствоваться:

— ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (далее — ПБУ 6/01);

— Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина Российской Федерации от 13 октября 2003 г. № 91н;

— Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденным Письмом Минфина России от 30 декабря 1993 г. № 160 (далее — Положение), в части, не противоречащей более поздним нормативным документам, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета.

В соответствии с п. 7 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (далее — ПБУ 6/01) основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В соответствии с п. 5.1.1 Положения, п. 4, 5, 7, 8 ПБУ 6/01 все затраты на строительство, произведенные заказчиком-застройщиком, формируют первоначальную стоимость строящегося объекта основных средств. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) (п. 8 ПБУ 6/01). При этом перечень таких затрат является открытым — в первоначальную стоимость включаются любые затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств.

Учитывая, что п. 8 ПБУ 6/01 не конкретизирует, что является иными затратами, непосредственно связанными с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств, организации следует в своей учетной политике закрепить перечень (или степень существенности) иных расходов, которые могут формировать первоначальную стоимость основного средства, возникающих в ее деятельности. В случае, когда общехозяйственные и иные аналогичные расходы непосредственно связаны с приобретением, сооружением или из-

готовлением основных средств, они также включаются в первоначальную стоимость объекта строительства.

Например, как указано в Постановлении Десятого ААС от 6 мая 2011 г. № 10АП-1655/11, условием отнесения общезаяственных расходов, в том числе затрат на заработную плату персонала, на увеличение стоимости основных средств является их непосредственная связь с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств. В противном случае такие расходы относятся на себестоимость как затраты, связанные с управлением производством.

Отметим, что в соответствии с п. 3.1.1 Положения стоимость объекта строительства по своей технологической структуре складывается из стоимости следующих видов работ и затрат:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования;
- расходы на приобретение оборудования, сданного в монтаж;
- прочие капитальные затраты.

При этом п. 1.4 Положения предусматривает, что расходы по содержанию застройщиков (по действующим предприятиям — работники аппарата подразделения капитального строительства) производятся за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в инвентарную стоимость вводимых в эксплуатацию объектов.

Аналогичная пункту 8 ПБУ 6/01 норма о формировании первоначальной стоимости основного средства содержится в п. 16 Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (далее — МСФО 16) (с учетом п. 22), при этом в качестве примера непосредственно относящихся в первоначальную стоимость затрат указываются также вознаграждения работникам, возникающие непосредственно вследствие строительства объекта основных средств и суммы вознаграждения за оказанные профессиональные услуги (п. 17 МСФО 16).

Руководствуясь данными нормами, полагаем, что поскольку рассматриваемые сотрудники фактически контролируют строительство объектов на стадиях проектирования, строительно-монтажных работ, то затраты на оплату труда данных работников включаются в первоначальную стоимость строящегося объекта основных средств. В таком случае, по нашему мнению, затраты на оплату труда указанных работников следует учитывать как элемент первоначальной стоимости.

Если к бухгалтерскому учету будут приниматься несколько инвентарных объектов, то организации следует распределить указанные расходы между объектами.

Учитывая, что нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету не предусмотрен порядок распределения общих расходов для целей включения их в первоначальную стоимость строящихся для собственных нужд объектов основных средств, по нашему мнению, при распределении в бухгалтерском учете указанных расходов организация может применять любой экономически обоснованный метод распределения, предусмотрев его в учетной политике для целей бухгалтерского учета (ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

Например, такие расходы могут распределяться пропорционально прямым затратам или другому выбранному в учетной политике методу.

Отметим, что в нормативных актах, регулирующих порядок бухгалтерского учета, отсутствует понятие «экономическая целесообразность затрат» (в отличие от норм Налогового кодекса Российской Федерации), в частности, затраты рассматриваются лишь с позиции признания их активами или расходами. При этом в случае «дублирования» затрат (как в рассматриваемой ситуации) нормы бухгалтерского учета не запрещают признавать в качестве актива обе статьи затрат.

Вопрос о включении тех или иных затрат в первоначальную стоимость строящегося объекта должен решаться исключительно с позиции наличия или отсутствия связи между этими затратами и процессом сооружения объекта. Кроме того, в соответствии с п. 4.45 и 4.51 Концептуальных основ финансовой отчетности (с текстом которых можно ознакомиться на сайте Минфина России в разделе «Документы МСФО» по сокращенной ссылке: <https://clck.ru/СКрtН>), которые содержат, в частности, критерии признания активов и расходов, признание того или иного элемента затрат в качестве актива или расхода зависит также от периода получения экономических выгод — в рамках или же за рамками текущего отчетного периода.

Как указано в п. 4.51 данного документа, если экономические выгоды ожидаются на протяжении нескольких отчетных периодов, а связь с доходами может быть установлена лишь приблизительно или косвенно, расходы признаются в отчете о прибылях и убытках на основании процедур систематического и рационального распределения. Такая необходимость обычно возникает при признании расходов, связанных с использованием таких активов, как основные средства, гудвил, патенты и торговые марки; в подобных случаях расходы трактуются как «амортизация». Данные процедуры распределения направлены на признание расходов в тех отчетных периодах, в которых потребляются или утрачиваются экономические выгоды, связанные с такими активами.

Кроме того, дополнительным аргументом в пользу высказанного нами выше мнения является то, что, как указано выше, организация возводит новые объекты «для себя», при строительстве которых для нее важен «усиленный» контроль за работой подрядчиков, и будет использовать их в своей хозяйственной деятельности, а не реализовывать третьим лицам по «завышенной» стоимости. Вопрос о «завышенной» стоимости объекта мог бы возникнуть, например, у соответствующих компетентных органов при проверке сметы строительства по объекту, возводимому по договору в рамках государственного (муниципального) заказа.

### К сведению:

Обращаем внимание, что в соответствии с ч. 2 ст. 52, ч. 4 ст. 55.8 ГрК РФ и п. 32 Раздела III Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденного Приказом Минрегионразвития РФ от

30 декабря 2009 г. № 624, для осуществления строительного контроля привлеченному застройщиком или заказчиком юридическому лицу (индивидуальному предпринимателю) требуется в установленном порядке вступить в саморегулируемую организацию и получить свидетельство о допуске к данному виду работ. По общему правилу членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) юрлица, зарегистрированные в том же субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрирована такая саморегулируемая организация (ч. 3 ст. 55.6 ГК РФ).

По нашему мнению, расходы на содержание рассматриваемых технических специалистов (заработная плата, отчисления на социальные нужды, другие расходы) подлежат включению в первоначальную стоимость объектов строительства, равно как и расходы, связанные с привлечением сторонней организации для оказания услуг строительного контроля.

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

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

**Между ООО-1 (техзаказчик) и ООО-2 (застройщик) заключен договор на выполнение функций техзаказчика при проведении работ на строительном объекте. Срок по договору установлен в календарных датах. Договором предусмотрено: оказание услуг осуществляется в соответствии с календарным планом (приложение к договору). Календарный план сторонами не был оформлен.**

**Срок оказания услуг и срок действия договора закончились. Договором предусмотрены сроки оказания услуг, которые совпадают со сроками действия договора. Однако ООО-1 фактически осуществлял оказание услуг на объекте в течение двух месяцев после окончания указанных сроков. По окончании указанного в договоре срока исполнителем несколько месяцев оказывались услуги, качество которых не устраивает заказчика, акты о приемке этих услуг не подписаны.**

**Обязан ли заказчик оплачивать данные услуги?**

**По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:**

Само по себе отсутствие календарного плана не свидетельствует о незаключенности указанного в вопросе договора.

Договор, в котором отсутствует условие о том, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору, действует до надлежащего ис-

полнения предусмотренных им обязательств либо до его расторжения.

Истечение срока действия договора и срока оказания услуг в данном случае не препятствует приемке и оплате фактически оказанных (в том числе после истечения указанного в договоре срока) услуг. При этом оплате подлежат только надлежаще оказанные услуги. Вопрос о соответствии оказанных услуг условиям договора и, соответственно, об обязанности заказчика оплатить их в случае возникновения спора может быть решен только судом.

#### **Обоснование позиции:**

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем его существенным условиям. К существенным отнесены 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 (п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее — ГК РФ). Незаключенный договор не является основанием возникновения обязательств и не влечет правовых последствий (смотрите также п. 2 ст. 307, п. 1 ст. 425, п. 2 ст. 432, ст. 433 ГК РФ).

Положениями гл. 39 ГК РФ не предусмотрено, что в договоре возмездного оказания услуг должны быть согласованы какие-либо еще, кроме предмета, условия. Поэтому общим для всех разновидностей договора возмездного оказания услуг существенным условием является исключительно условие о предмете, то есть о существе (виде) оказываемой услуги. Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в п. 1 информационного Письма от 29 сентября 1999 г. № 48, договор возмездного оказания услуг может считаться заключенным, если в нем перечислены определенные действия, которые обязан совершить исполнитель, либо указана определенная деятельность, которую он обязан осуществить. В правоприменительной практике можно встретить примеры отнесения к существенным для договора возмездного оказания услуг, например, условий о цене и о сроке оказания услуг (Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 18 марта 2008 г. № А33-3123/07-Ф02-914/08; ФАС Дальневосточного округа от 23 декабря 2009 г. № Ф03-7845/2009; ФАС Западно-Сибирского округа от 28 июля 2010 г. по делу № А45-25099/2009, от 2 февраля 2010 г. № А45-15189/2009; ФАС Дальневосточного округа от 28 января 2010 г. № Ф03-8023/2009; ФАС Уральского округа от 2 июня 2011 г. № Ф09-2344/11; Арбитражного суда Московского округа от 13 октября 2015 г. № Ф05-14026/15, от 30 сентября 2015 г. № Ф05-12544/15, от 1 декабря 2016 г. № Ф05-12111/16). Подобный подход, вероятно, основан на п. 1 ст. 781 и ст. 783 ГК РФ. Однако прямо из положений гл. 39 ГК РФ он не вытекает. Поэтому, если иное не следует из закона, договора, существа отношений и переписки сторон, условие о сроках оказания услуг не является существенным и определяется в соответствии со ст. 314 ГК РФ (п. 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от

25 февраля 2014 г. № 165, Постановления Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 февраля 2015 г. № Ф08-10730/14, Арбитражного суда Поволжского округа от 16 сентября 2015 г. № Ф06-390/15). Кроме того, напомним, что в силу п. 3 ст. 432 ГК РФ сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности (п. 3 ст. 1 ГК РФ, смотрите также, например, материал: «Энциклопедия решений. Общие подходы к вопросу о заключенности гражданско-правового договора»).

Для договора возмездного оказания услуг по выполнению функций технического заказчика существенным условием является вид и перечень услуг, которые исполнитель (технический заказчик) должен оказать заказчику (застройщику), например, заключение от имени последнего договоров о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, подготовка заданий на выполнение указанных видов работ, подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и пр. (смотрите п. 22 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Ни положениями гл. 39 ГК РФ, ни иными актами гражданского законодательства не предусмотрена необходимость составления календарного плана при заключении договора возмездного оказания услуг, поэтому само по себе отсутствие такого документа не влияет на заключенность договора.

Гражданское законодательство разграничивает понятия «срок действия договора» и «срок исполнения обязательства». Пунктом 1 ст. 425 ГК РФ установлено, что договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно п. 3 упомянутой статьи законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Применительно к договорам, предусматривающим оказание услуг в течение определенного периода (а к таковым относится и упомянутый в вопросе договор), это означает, что при отсутствии в договоре упомянутого в п. 3 ст. 425 ГК РФ условия действие такого договора прекратится либо в случае полного исполнения сторонами обязательств, предусмотренных договором, то есть надлежащим исполнением (п. 1 ст. 408 ГК РФ), либо в случае расторжения договора (ст. 450, ст. 450.1 ГК РФ). До указанного момента само по себе истечение срока действия договора не влечет прекращения действия договора и возникших из него обязательств. Поэтому истечение предусмотренного в договоре срока его действия, равно как наступление указанного в договоре конечного срока оказания услуг, не препятствует приемке и оплате данных услуг.

В связи с этим отметим, что заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг (п. 1 ст. 781 ГК РФ).

Согласно ст. 721 ГК РФ, положения которого применяются в отношении договоров возмездного оказания услуг (ст. 783 ГК РФ), качество работы должно соответствовать условиям договора, а при отсутствии или неполноте его условий — требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Поэтому если при оказании услуг такие требования не соблюдены, исполнение не может быть признано надлежащим (Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 21 апреля 2015 г. № Ф10-632/15, Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14 апреля 2016 г. № Ф08-1697/16, Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 марта 2016 г. № 09АП-7647/16). Ненадлежаще оказанные услуги оплате не подлежат (смотрите также ст. 309 ГК РФ).

Соответственно, в приведенной ситуации застройщик вправе не оплачивать ненадлежаще оказанные услуги по выполнению функций технического заказчика. Отметим, что специфика предмета договора возмездного оказания услуг в ряде случаев обуславливает невозможность обоснования ненадлежащего качества услуг фактом недостижения желательного для заказчика результата. При этом сам по себе факт отказа заказчика от подписания акта приемки оказанных услуг не свидетельствует о ненадлежащем оказании услуг (смотрите, например, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 8 мая 2015 г. № Ф09-2101/15 по делу № А60-28044/2014). Поэтому окончательное решение по данному вопросу может принять только суд с учетом конкретных обстоятельств дела (смотрите, например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31 августа 2017 г. № Ф05-12312/17 по делу № А40-211881/2016, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 декабря 2016 г. № 09АП-60441/16, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 4 июня 2015 г. № 10АП-1499/15).

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

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

**Между организацией и организацией-застройщиком заключено соглашение о компенсации нарушения права собственности. В счет компенсации нарушенного права организация-застройщик обязуется выполнить комплекс работ по выносу кабельных линий путем строительства новых участков линий.**

**Кабельные линии (для передачи электроэнергетики) числятся на балансе организации в составе основных средств (далее — ОС).**

**Застройщик строит стадион, в связи с этим требуется вынос кабельных линий, принадлежащих организации из зоны застройки.**

**В соглашении о компенсации нарушения права собственности определена сумма компенсации, указано, что компенсация производится в виде работ (неденежными средствами). Цена работ согласована сторонами в размере подлежащей уплате застройщиком компенсации.**

**Из документов застройщиком оформлен только акт ОС-3, счет-фактура не выставлялся.**

**Как отразить данные операции в бухгалтерском учете?**

**Не возникает ли в данном случае увеличение первоначальной стоимости переносимого объекта ОС?**

**По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:**

Сумма взятых на себя застройщиком обязательств отражается в составе прочих доходов в бухгалтерском учете организации. Стоимость работ, связанных с переносом и переустройством кабельных линий, отражается в бухгалтерском учете организации с учетом изложенных ниже особенностей.

#### **Обоснование позиции:**

##### Правовые аспекты

В целях возведения объектов капитального строительства при наличии потребности в переносе электрических сетей (кабельных линий) за пределы отведенного земельного участка затраты по их переносу компенсируются владельцу сетей.

Как правило, между собственником и организацией, на которую возложена обязанность возмещения вреда собственнику, заключается соглашение, предусматривающее компенсацию собственнику затрат, которые возникают в результате вышеуказанных мероприятий. При этом стороны могут закрепить соглашением, что часть затрат по выносу кабельной линии, предусмотренных договором компенсации затрат, будет возмещена владельцу путем фактического выполнения данных работ (смотрите, например, Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 июня 2014 г. № 14АП-3752/14).

Поскольку на данный момент в законодательстве отсутствуют положения, регламентирующие четкий механизм определения цены работ по переносу сетей, размер компенсации определяются по результатам переговоров сторон.

#### **К сведению:**

2 мая 2017 г. Тюменской областной Думой в Государственную думу внесен Проект федерального закона № 164099-7 «О внесении изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации» (далее — 3 Законопроект), предлагающий дополнить Градостроительный кодекс Российской Федерации ст. 48.3, регламентирующей случаи, при которых перенос, переустройство сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объ-

екта федерального, регионального или местного значения, является необходимым.

В частности, Законопроектом предлагается предусмотреть, что:

— сети, расположенные в границах земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объекта федерального, регионального или местного значения, подлежат переносу или переустройству, если их наличие препятствует строительству (реконструкции) указанных объектов;

— перенос, переустройство сетей осуществляется владельцем сетей на основании договора, заключаемого владельцем сетей с правообладателем земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов федерального, регионального или местного значения;

— затраты владельца сетей на осуществление переноса, переустройства сетей, в случае если такие перенос, переустройство не предусмотрены соответствующей инвестиционной программой, компенсируются за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации в порядке, установленном соответственно Правительством Российской Федерации — высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления;

— размер компенсации затрат владельца сетей определяется на основании отчета об оценке в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Смотрите также Пояснительную записку к проекту федерального закона № 164099-7 «О внесении изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации».

Отметим, что такой вид сделки, как компенсация нарушенного права собственности, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ) прямо не предусмотрен.

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

При этом законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

Вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законом (п. 3 ст. 1064 ГК РФ).

Полагаем, в данном случае обязательство застройщика компенсировать затраты, возникающие у организации в результате необходимости переноса принадлежащих ей на праве собственности кабельных сетей, следует рассматривать как возмещение вреда, причиненного имуществу юридического лица. Как мы поняли, цена работ согласована сторонами в размере подлежащей уплате застройщиком компенсации.

#### **Бухгалтерский учет**

По нашему мнению, с учетом ПБУ 9/99 «Доходы организации» (далее — ПБУ 9/99) указанная в вопросе компенсация нарушения права собственности по смыслу наиболее близка к такому виду дохода, как «поступления в счет возмещения причиненных убытков».

В соответствии с п. 8 ПБУ 9/99 поступления в возмещение причиненных организации убытков признаются прочими доходами организации.

На основании п. 16 ПБУ 9/99 поступления в возмещение причиненных организации убытков признаются в составе прочих доходов в отчетном периоде, в котором судом вынесено решение об их взыскании или они признаны должником.

Правила формирования в бухгалтерском учете информации об основных средствах организации установлены ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (далее — ПБУ 6/01).

Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств (далее — Методические указания), утвержденные Приказом Минфина России от 13 октября 2003 г. № 91н, определяют порядок организации бухгалтерского учета объектов ОС в соответствии с ПБУ 6/01.

Согласно п. 7 ПБУ 6/01 ОС принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

В силу п. 14 ПБУ 6/01 стоимость ОС, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, не подлежит изменению, кроме случаев, установленных ПБУ 6/01 и иными положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

Изменение первоначальной стоимости ОС, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов ОС.

При этом затраты на содержание объекта ОС (технический осмотр, поддержание в рабочем состоянии) включаются в затраты на обслуживание производственного процесса и отражаются по дебету счетов учета затрат на производство (расходов на продажу) в корреспонденции с кредитом счетов учета произведенных затрат (п. 73 Методических указаний).

Затраты, связанные с перемещением объекта ОС (транспортные передвижные средства, экскаваторы, канавокопатели, подъемные краны, строительные механизмы и др.) внутри организации, относятся на затраты на производство (расходы на продажу) (п. 74 Методических указаний).

Заметим, что, по мнению специалистов Фонда «Национальный негосударственный регулятор бухгалтерского учета «Бухгалтерский методологический центр», положения данного пункта относятся только к расходам, связанным с перемещением передвижных устройств и механизмов, необходимость которого обусловлена характером эксплуатации указанных объектов (смотрите Рекомендацию Р-52/2014-ОК Машиностроение «Учет затрат по передислокации оборудования, проводимой в рамках компактизации производства», далее — Рекомендация Р-52/2014-ОК).

Посредством ремонта, модернизации и реконструкции осуществляется восстановление объекта ОС (п. 26 ПБУ 6/01, п. 66 Методических указаний).

Исходя из п. 27 ПБУ 6/01 затраты на модернизацию и реконструкцию объекта ОС после их окончания увеличивают первоначальную стоимость такого объекта, если в результате модернизации и реконструкции улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) объекта ОС.

Сами понятия «модернизация», «реконструкция» ПБУ 6/01 не определены.

Вместе с тем в целях налогообложения прибыли четкая характеристика этих понятий приведена в п. 2 ст. 257 НК РФ:

— к работам по достройке, дооборудованию, модернизации относятся работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения оборудования, здания, сооружения или иного объекта амортизируемых ОС, повышенными нагрузками и (или) другими новыми качествами;

— к реконструкции относится переустройство существующих объектов ОС, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции ОС в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

Каких-либо специальных правил учета затрат организации по переносу и переустройству кабельных линий в случае необходимости их выноса из «пятна застройки» нормативными актами по бухгалтерскому учету не установлено.

По нашему мнению, сам по себе факт осуществления в рассматриваемом случае переноса (изменение трассы) и переустройства кабельных линий однозначно не свидетельствует о том, что такие работы должны рассматриваться как затраты, увеличивающие первоначальную стоимость объекта ОС.

Полагаем, что расходы организации, связанные с переносом и переустройством кабельных линий, следует рассматривать как затраты, увеличивающие первоначальную стоимость объекта ОС, только в том случае, если по результатам осуществленных работ улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) объекта ОС.

Так, в Руководящих указаниях РД 153-34.3-20.409-99 «Об определении понятий и отнесении видов работ и мероприятий в электрических сетях отрасли «Электроэнергетика» к новому строительству, расширению, реконструкции и техническому перевооружению» (утверждены РАО «ЕЭС России» 13 декабря 1999 г.) определено, что к реконструкции в электрических сетях относится комплекс работ на действующих объектах электрических сетей (в частности линиях электропередачи) по их переустройству (строительству взамен) в целях повышения технического уровня, улучшения технико-экономических показателей объекта, условий труда и охраны окружающей среды.

Согласно п. 10.1, 14.1 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция линейных объектов (в том числе линий электропередачи) — это изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Соответственно, если в результате переноса и переустройства кабельных линий не изменяются вышеупомянутые показатели, то такие затраты не следует рассматривать как затраты, увеличивающие первоначальную стоимость объекта ОС.

Для решения вопроса о наличии улучшения (повышения) показателей функционирования кабельных линий в результате выполнения работ по их переносу и переустройству мы рекомендуем бухгалтерской службе организации обратиться к техническим специалистам. Не являясь техническими экспертами, мы не можем сделать однозначного вывода о текущем или капитальном характере производимых организацией затрат.

Если в итоге рассматриваемые работы будут квалифицированы организацией как затраты, увеличивающие первоначальную стоимость кабельных линий, необходимо будет отнести их на счет учета вложений во внеоборотные активы (счет 08). По завершении работ данные затраты либо увеличивают первоначальную стоимость этого объекта ОС и списываются в дебет счета 01 «Основные средства», либо учитываются на счете 01 обособленно, в этом случае открывается отдельная инвентарная карточка на сумму произведенных затрат (п. 42 Методических указаний).

Если работы по переносу кабельных линий не будут квалифицированы организацией как затраты, увеличивающие первоначальную стоимость объекта ОС (кабельных линий), то стоимость рассматриваемых работ необходимо рассматривать как расходы по обычным видам деятельности и учитывать в расходах текущего периода (единовременно).

Полагаем, что с учетом Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению (утвержденных Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н) при данном варианте можно использовать, в частности, счет 25 «Общепроизводственные расходы».

Аналогичное мнение отражено в Рекомендации Р-52/2014-ОК в отношении затрат на передислокацию производственного оборудования.

На основании изложенного выше рассматриваемые операции (в зависимости от квалификации работ) могут быть отражены в бухгалтерском учете следующим образом:

Дебет 76, субсчет «Расчеты с застройщиком по компенсации» Кредит 91

— отражена в составе прочих доходов сумма взятых на себя застройщиком обязательств;

Дебет 08 (25) Кредит 76, субсчет «Расчеты с застройщиком по компенсации»

— отражены работы по переносу кабельных линий, выполненные застройщиком (на дату подписания акта по форме ОС-3);

Дебет 01 Кредит 08

— увеличена первоначальная стоимость кабельных линий (если затраты квалифицированы как капитальные).

В ответе представлена позиция экспертов, которая может не совпадать с позицией других специалистов.

*Ответ подготовил:  
эксперт службы Правового консалтинга «ГАРАНТ»,  
аудитор Овчинникова Светлана*

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

**У ООО юридический адрес — г. Москва.**

**Возможно ли при смене юридического адреса ООО из г. Москвы на Московскую область перевести денежные средства из московской саморегулируемой организации в области строительства (далее — СРО) на СРО, зарегистрированную в Московской области (московская СРО не имеет в Московской области своего отделения и филиала)?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

Действующее законодательство не предусматривает оснований для перечисления взносов, уплаченных членом саморегулируемой организации в области строительства, добровольно прекратившим в ней членство, на счета другой саморегулируемой организации.

**Обоснование вывода:**

Отношения, возникающие в связи с деятельностью саморегулируемых организаций (далее — СРО), включая взаимодействие СРО и их членов, в том числе в случае прекращения членства в СРО, 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 в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее — ГрК РФ) были внесены изменения, вступившие в силу 1 июля 2017 г. и касающиеся, в частности, движения и использования членских взносов и средств компенсационного фонда СРО, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство (далее — СРО в области строительства).

Также этим законом Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 191-ФЗ) был дополнен ст. 3.3, устанавливающей условия добровольного прекращения членства в СРО в области строительства в целях перехода в другое СРО с переводом средств компенсационного фонда.

По общему правилу, закрепленному ч. 3 ст. 55.6 ГрК РФ, членами СРО в области строительства могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) юридические лица, зарегистрированные в том же субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрирована такая СРО.

Согласно ч. 5 ст. 55.7 ГрК РФ лицу, прекратившему членство в СРО, не возвращается членские взносы и взнос (взносы) в компенсационный фонд (компенсационные фонды) СРО, если иное не предусмотрено Федеральным законом о введении в действие ГрК РФ.

Между тем в силу ч. 12 ст. 3.3 Закона № 191-ФЗ средства компенсационного фонда СРО, внесенные ранее исключенными членами и членами, добровольно прекратившими членство

в СРО, зачисляются в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, а в случае, если не принято решение о формировании такого фонда, в компенсационный фонд возмещения вреда, за исключением случая, предусмотренного ч. 13 той же статьи.

Частью 13 ст. 3.3 Закона № 191-ФЗ определено, что юридическое лицо, зарегистрированное на территории субъекта Российской Федерации не по месту регистрации СРО и добровольно прекратившие в нем членство в целях перехода в другую СРО по месту регистрации, вправе подать заявление в СРО, членство в которой прекращено, о перечислении внесенного взноса в компенсационный фонд (компенсационные фонды) этой СРО в СРО, в которую переходят юридическое лицо. Указанное заявление может быть подано со дня принятия решения о приеме организации в члены СРО по месту регистрации, но не позднее 1 сентября 2017 г.

Как видно из приведенной нормы, возможность перехода с переводом взноса в компенсационный фонд из СРО, зарегистрированной в регионе, отличном от региона регистрации переходящего члена СРО, могла быть реализовано не позднее 1 сентября 2017 г.

В свою очередь, нормами ч. 4 и 5 ст. 55.16 ГрК РФ закреплена перечень случаев, когда допускается перечисление кредитной организацией средств компенсационных фондов,

сформированных СРО в области строительства. Прекращение членства в СРО в целях перехода в другую СРО (по месту регистрации организации-члена СРО) среди них также не названо. При этом единственным упомянутым в указанных нормах случаем, когда средства соответствующего фонда могут быть перечислены члену СРО, касается возврата ошибочно перечисленных сумм.

Таким образом, действующее законодательство не предусматривает оснований для перевода членских взносов, взносов в компенсационный фонд из СРО, зарегистрированной в регионе, отличном от региона регистрации переходящего члена СРО, на счета другого СРО. Равным образом не предусмотрено и оснований возврата членам СРО при указанных обстоятельствах уплаченных ими в компенсационный фонд взносов (смотрите также Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 марта 2017 г. № 09АП-8217/17, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24 августа 2011 г. № Ф07-6018/11 по делу № А13-10719/2010, Решение Арбитражного суда Курской области от 9 февраля 2012 г. по делу № А35-12325/2011).

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