

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учредитель: Издательская группа «Юрист»

№ 4/2018

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Афанасьева Е.Д. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования как арендодатели земельных участков..... 3

Окунев А.И., Гусев А.В.
Обзор нового законодательства 6

Орлова А.В. Верховный Суд РФ удостоверил законность возведения храма 8

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА

Герасимов А.Н. Когда подрядчик может применять правила об экономии 12

Липски С.А. Виды разрешенного использования земельных участков в градостроительном и земельном законодательстве: дублирование или взаимодополнение? 14

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗАСТРОЕК

Колоколов Н.А. Судебная практика разрешения споров о регистрации объектов недвижимости в Курской области: поиск баланса формы и содержания в градостроительной политике региона 18

ГОРОДСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ХОЗЯЙСТВО

Глобенко О.А., Портная Е.Б. Самовольное строительство: практика разрешения споров в судах 24

Скляренко М.В. Верховный Суд РФ принимает решения, призванные стабилизировать судебную практику по делам о самовольном строительстве..... 32

КОНСУЛЬТАЦИЯ ЭКСПЕРТА

Устанавливается ли публичный сервитут на объекты недвижимости (здания, строения, помещения и т.п.)? 38

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

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

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ИГ «ЮРИСТ»:
Гриб В.В., д.ю.н., профессор

ЗАМЕСТИТЕЛИ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА ИГ «ЮРИСТ»:
Бабкин А.И.,
Белых В.С.,
Ренов Э.Н.,
Платонова О.Ф.,
Трунцевский Ю.В.

РЕДАКЦИЯ:
Бочарова М.А., Лаптева Е.А.

НАУЧНОЕ РЕДАКТИРОВАНИЕ И КОРРЕКТУРА:
Швечкова О.А., к.ю.н.

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

Фото на обложке номера:
Республиканский театр Кукол в Йошкар-оле/
Сергей Лаврентьев. Фотобанк Лори

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

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ:
МАП — 24302.
Подписка на www.lawinfo.ru

Номер подписан в печать: 03.09.2018.
Номер вышел в свет: 10.10.2018.

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: Jurist Publishing Group

No. 4/2018

RELEVANT ISSUES OF THE LEGAL REGULATION IN THE CONSTRUCTION SECTOR

- Afanasyeva E.D.** The Russian Federation,
Constituent Entities of the Russian Federation
and Municipal Structures as Landlords of Land Plots 3
- Okunев A.I., Gusev A.V.** Review of new laws 6
- Orlova A.V.** The Supreme Court of the Russian
Federation Certified Legitimacy of Church Construction 8

LAND USE AND DEVELOPMENT

- Gerasimov A.N.** Cases When a Contractor
Can Apply Discounting Rules 12
- Lipski S.A.** Types of Permitted Use of Land Plots
in Urban Planning and Land Laws:
Duplication or Complementarity? 14

ORGANIZATIONAL AND LEGAL ASPECTS OF CONSTRUCTION OBJECT DEVELOPMENT

- Kolokolov N.A.** The Judicial Practice of Resolution
of Disputes over Registration of Real Estate Objects
in the Kursk Region: Search for a Balance between the Form
and Content in the Regional Urban Planning Policy 18

URBAN DEVELOPMENT AND ECONOMY

- Globenko O.A., Portnaya E.B.** Unauthorized
Construction: the Practice of Judicial Resolution
of Disputes 24
- Sklyarenko M.V.** The Supreme Court of the Russian
Federation Adopts Decisions Aimed at Stabilization
of the Judicial Practice in Unauthorized
Construction Cases 32

EXPERT ADVICE

- Can Public Easement Be Established in Respect of Real
Estate Objects (Buildings, Structures, Premises, etc.)? 38

Registered in the Federal service
for supervision in the sphere of mass communications,
communications and protection of cultural heritage.
PI No. 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 JURIST PUBLISHING GROUP:

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

DEPUTY EDITOR IN CHIEF OF JURIST PUBLISHING GROUP:

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

EDITORIAL OFFICE:

Bocharova M.A.,
Lapteva E.A.

SCIENTIFIC EDITING AND PROOFREADING:

Shvechkova O.A., candidate of legal sciences

CENTER EDITORIAL SUBSCRIPTIONS:

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

Photo of the cover

Republican Puppet Theatre in Yoshkar-Ola /
Sergey Lavrentyev. Photobank Lori

CORRESPONDENCE ADDRESS:

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

SUBSCRIPTION IN RUSSIA:

MAP — 24302.
www.lawinfo.ru
Passed for printing 03.09.2018.
Published 10.10.2018.

Printed by National Polygraphic Group Ltd.
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.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования как арендодатели земельных участков

Афанасьева Екатерина Дмитриевна,
аспирант Оренбургского государственного университета

keti.93@inbox.ru

В статье автором рассматривается Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования как арендодатели земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В статье проанализированы основные особенности данных субъектов арендных правоотношений. Раскрывается порядок регистрации права собственности на земельный участок за Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации и муниципальным образованием. В статье приводятся обобщение судебной практики, а также нормы российского законодательства, регулирующие данные правоотношения.

Ключевые слова: договор, аренда, федеральная собственность, муниципальная собственность, юридическое лицо, земельный кодекс, статья, аукцион, торги, изменение, закон, Гражданский кодекс, правительство, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации.

The Russian Federation, Constituent Entities of the Russian Federation and Municipal Structures as Landlords of Land Plots

Afanasyeva Ekaterina D.
Postgraduate Student of the Orenburg State University

In the article, the author reviews the Russian Federation, constituent entities of the Russian Federation and municipal structures as landlords of land plots in public or municipal ownership. The article analyzes the key peculiarities of such lease relationship subjects. The author describes the procedure for registration of the title of the Russian Federation, a constituent entity of the Russian Federation and a municipal structure to a land plot. The publication summarizes the judicial practice and provisions of the Russian laws regulating such legal relationships.

Keywords: agreement, lease, federal property, municipal property, legal entity, land code, article, auction, bidding, amendment, law, Civil Code, government, the Russian Federation, constituent entities of the Russian Federation.

В современном законодательстве сторонами договора аренды земельных участков являются арендодатель и арендатор.

Право сдачи земельного участка в аренду согласно ст. 608 ГК РФ принадлежит только собственнику этого земельного участка. Аналогичное правило установлено земельным законодательством. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендодатели, уполномоченные собственником сдавать имущество в аренду, должны действовать от имени собственника на основании доверенности, в которой будут указаны данные полномочия.

В соответствии со ст. 124 Гражданского кодекса РФ в роли арендодателей могут выступать граждане Российской Федерации, юридические лица, а также сама Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования.

Если рассматривать Российскую Федерацию и ее субъекты, а также муниципальные образования как арендодателей, то в этом случае от них обычно выступают комитеты (иные аналогичные органы) по управлению имуществом¹.

Если же полномочие из закона не вытекает, арендодатель должен иметь специальное уполномочие собственника на сдачу имущества в аренду, например, по договору комиссии. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия (п. 10 ст. 22 ЗК РФ).

Так как в данной статье рассматриваются договоры аренды земельных участков, заключаемые между арендаторами, с одной стороны, и органами государственной власти или муниципалитетами, с другой стороны, то необходимо рассмотреть вопрос о праве собственности Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований на сдаваемые ими земельные участки. Из закона следует, что для того чтобы распорядиться земельным участком, в данном случае — сдать его в аренду, необходимо быть собственником данного земельного участка. Таким образом, право собственности на земельные участки должно быть зарегистрировано.

Статья 214 ГК РФ закрепляет, что государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федера-

¹ Жабреев М.В. Публичные образования и их органы: гражданско-правовой статус и участие в гражданских правоотношениях // Циви-

листические записки : межвуз. сб. научн. трудов. М. : Статут, 2001. С. 177–219.

ции (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации — республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации). Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, составляют государственную собственность.

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в ст. 125 ГК РФ, которая закрепляет их правомочия, а именно:

— от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов;

— от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в п. 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов;

— в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

В соответствии с подп. «г» ч. 1 ст. 114 Конституции РФ Правительство РФ осуществляет управление федеральной собственностью. Эта же конституционная норма закреплена в ст. 14 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации».

В одних случаях Правительство РФ осуществляет права собственника Российской Федерации, в других — делегирует это право другим органам государственной власти. Если говорить об органах государственной власти, которые осуществляют право собственности субъекта Российской Федерации, то они определяются на основе законодательства субъекта Российской Федерации.

Согласно ст. 215 ГК РФ муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и некоторые иные лица. Муниципальная собственность, по моему мнению, не является особым видом права собственности, это всего лишь форма государственной собственности, предусмотренная Конституцией РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 22 ЗК РФ сдача в аренду земельных участков предусматривается только собственниками, однако данная статья имеет исключение, так как даже государство не имеет право сдавать в аренду земельные участки, перечисленные в п. 4 ст. 27 ЗК РФ. Я не считаю, что это правильно. Так как в п. 2 этой же статьи говорится о том, что пре-

доставление участков в аренду производится в соответствии с гражданским законодательством. Данная формулировка позволяет сделать вывод о том, что нормы гражданского права имеют приоритет в регулировании данных отношений. Поэтому существуют основания считать, что это техническая ошибка.

Имущественной основой деятельности публично-правовых образований является государственная и муниципальная собственность (ст. 214, 215 ГК РФ). Как установлено ст. 214 ГК, государственная собственность — это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность) и субъектам Российской Федерации (собственность субъектов Российской Федерации).

Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования могут участвовать в имущественном обороте на равных началах с гражданами и юридическими лицами и приобретать права по общим основаниям. Особым способом приобретения права собственности публичными образованиями является разграничение (перераспределение) государственного и муниципального имущества.

Как указано в п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», документом, подтверждающим право собственности субъектов права федеральной, государственной и муниципальной собственности на отдельные объекты, является соответствующий реестр федеральной, государственной и муниципальной собственности. До момента внесения объектов в соответствующий реестр таким документом является перечень объектов, составленный в соответствии с Указом Президента РФ от 22 декабря 1993 г. № 2265 «О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации» и положением об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности, утвержденным Распоряжением Президента РФ от 18 марта 1992 г. № 114-РП «Об утверждении Положения об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности». При разрешении споров о праве собственности в отношении объектов, не включенных или не обоснованно включенных в указанные реестр или перечень, арбитражный суд при определении их принадлежности соответствующим субъектам на праве собственности руководствуется приложениями № 1–3 к Постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Таким образом, для недвижимого имущества, существовавшего по состоянию на 27 декабря 1991 г. и приобретенного в результате разграничения государственной собственности, правоустанавливающими документами являются:

1) для Российской Федерации — свидетельство о внесении в реестр федеральной собственности;

2) для субъекта Российской Федерации — выписка из государственного реестра собственности и (или) до момента внесения объектов в реестр — решение исполнительного органа федеральной власти о передаче имущества в собственность субъекта РФ (Постановление Правительства РФ); либо утвержденный представительным органом власти субъекта РФ перечень (выписка из перечня для конкретного объекта) недвижимости, зарегистрированный в федеральном органе по управлению имуществом РФ (если по истечении трехмесячного срока с момента регистрации перечня не было принято решение вышестоящего органа исполнительной власти);

3) для муниципального образования — выписка из реестра муниципальной собственности и (или) до внесения сведений в реестр: утвержденный представительным органом власти муниципального образования перечень (выписка из перечня для конкретного объекта) недвижимости в соответствии с приложением № 3 и решение уполномоченного органа по управлению имуществом субъекта Российской Федерации.

Земельные участки подлежат разграничению в соответствии со специальным Федеральным законом от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю». Как установлено ст. 2 данного Закона, основанием для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований являются постановления Правительства РФ об утверждении соответствующих перечней земельных участков.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Это значит, что субъектами права государственной собственности на землю являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа.

Литература

1. Жабреев М.В. Публичные образования и их органы: гражданско-правовой статус и участие в гражданских правоотношениях / М.В. Жабреев // Цивилистические записки : межвуз. сб. научн. тр. / редкол.: С.С. Алексеев (пред.) и др. Екатеринбург : Статут, 2001. С. 185–190.

Обзор нового законодательства

Окунев Александр Иванович,
член Ассоциации юристов России

a.i.okunev@gmail.com

Гусев Андрей Владимирович,
руководитель департамента имущественных отношений ООО «Юридическая группа «Ресурс»

driabina@ustavsud.ur.ru

В статье приводится обзор важных изменений в земельном законодательстве.

Ключевые слова: изменения, законодательство, федеральный закон.

Review of new laws

Okunev Aleksandr I.
Member of the Association of Lawyers of Russia

Gusev Andrey V.
Head of the Property Relationships Department of Resource Legal Group, LLC

The article provides an overview of important changes in land legislation.

Keywords: changes, legislation, Federal law.

Полагаем, что в земельном законодательстве произошли важные изменения с принятием Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» (далее — Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов») и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») (в части регулирования отношений, связанных с установлением зон с особыми условиями использования территории).

Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»

Исчисляемый в соответствии с положениями действующего законодательства срок оформления прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для размещения линейных объектов, составляет около 1 года (включая срок подготовки документации по планировке территории). А срок оформления прав на земельные участки, находящиеся в частной собственности или

в аренде и пользовании у частных лиц, составляет около 2 лет (с учетом окончания судебного спора по изъятию земельного участка для государственных нужд в первой инстанции суда). При этом действующие нормативные правовые акты обязывают организации, размещающие линейные объекты, осуществлять строительство (реконструкцию) объектов для технологического присоединения объектов потребителей в срок до 4 месяцев. Значительная часть линейных объектов в настоящее время строится с нарушением установленного порядка.

Положения Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» направлены на упрощение порядка оформления земельных участков под линейными объектами, а также на сокращение сроков такого оформления и уменьшения затрат на оформление размещения линейных объектов.

Размещение линейных объектов в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» предлагается осуществлять на условиях публичных сервитутов, особенность которых заключается в том, что они отличаются от сервитутов, устанавливаемых в порядке, предусмотренном ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, и по способу их установления, и по способу их осуществления.

Закон решает множество важных задач, а именно:

— существенное сокращение срока оформления земельных отношений в связи с тем, что не требуется образовывать часть земельного участка, обременяемую сервитутом, не требуется уточнять границы земельного участка до образования

части земельного участка, не требуется осуществление кадастровых работ, кадастрового учета и регистрации прав;

- снижение стоимости оформительских затрат;
- снижение платежей как по государственным землям, так и по частным землям;
- перенос линейных объектов как в связи с изъятием земельных участков, на которых размещены линейные объекты, для государственных нужд, так и в ходе реконструкции или капитального ремонта;
- установление возможности временного занятия земельных участков, принадлежащих частным лицам, для складирования строительных материалов и техники;
- упрощенное предоставление лесов для проведения изыскательских работ на условиях сервитутов.
- исключение обязанности оформления сервитутов для подземных частей линейных объектов;
- исключение «задвоения» платы за сервитут и охранной зоны;
- возможность выбора ширины сервитута самим заинтересованным лицом.

Таким образом, рассматриваемый Закон позволяет существенно сократить сроки и расходы на оформление прав на земельные участки и линейные объекты. При этом регулирование размещения большинства видов линейных объектов будет осуществляться в соответствии с единым, упрощенным порядком.

Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2018 г.

Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(в обзоре рассматриваются изменения в части регулирования отношений, связанных с установлением зон с особыми условиями использования территории)

Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривает значительные изменения в сфере градостроительной деятельности, но в данном обзоре коснемся тех нововведений, которые затрагивают земельные отношения.

Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» дополняет Земельный кодекс Российской Федерации новой главой «Зоны с особыми условиями использования территории» в целях установления единых подходов к правовому регулированию установления таких зон и ограничений использования земельных участков, расположенных в таких зонах, и ряд сопутствующих изменений. В указанных целях Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

- 1) устанавливаются цели, виды, общие правила установления зон с особыми условиями использования территории (подзон);
- 2) в целях обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, вводит-

ся требование при определении ограничений использования таких земельных участков устанавливать исчерпывающие перечни видов объектов капитального строительства (их функционального назначения) и (или) требования к параметрам таких объектов, которые допускаются и (или) запрещается размещать в границах зоны с особыми условиями использования территории, имея в виду последующую проверку соответствия проектной документации объектов капитального строительства указанным ограничениям при выдаче разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, либо устанавливать ограничения размещения объектов капитального строительства, исходя из оценки негативного влияния различного характера размещаемых объектов капитального строительства на объект, территорию, в целях охраны которых установлена зона с особыми условиями использования территории, или негативного влияния различного характера объекта, территории, в целях защиты которых установлена зона с особыми условиями использования территории, на размещаемые объекты капитального строительства в пределах установленных нормативов (требований), имея в виду последующую проверку соблюдения указанных нормативов, требований при осуществлении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

3) исключается требование о согласовании размещения объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории (за исключением придорожных полос) с уполномоченными органами и организациями и предусматривается уточнение установленных федеральным законом оснований для отказа в согласовании размещения объектов капитального строительства и сроков согласования (отказа в согласовании) такого размещения в отношении придорожных полос;

4) конкретизируются положения о возмещении убытков, причиненных ограничением прав на землю в связи с установлением (изменением) зон с особыми условиями использования территории. Так, помимо возмещения убытков в соответствии со ст. 57 Земельного кодекса Российской Федерации урегулированы вопросы возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды, в случае сноса (приведения в соответствие с установленными ограничениями использования земельных участков) здания, строения, сооружения, не являющихся самовольными постройками, в связи с их нахождением в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Кроме того, в целях защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, использование которых в соответствии с их разрешенным использованием в связи с установлением (изменением) зоны с особыми условиями использования территории стало невозможно, предусмотрена обязанность соответствующих правообладателей объектов, в связи с размещением которых установлена такая зона, органов государственной власти или органов местного самоуправления выкупить такие земельный участок, иные объекты недвижимого имущества или представить возмещение за земельный участок. При этом размер возмещения определяется по правилам, установленным для случаев изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Возмещение убытков в связи с ограничением прав на земельный участок или выкуп

такого земельного участка осуществляется по выбору правообладателя земельного участка на основании его заявления. Указанное правило Федеральным законом распространяется и на случаи, когда зона с особыми условиями использования территории или минимальные расстояния до объектов трубопроводного транспорта были установлены до вступления в силу соответствующих положений Федерального закона.

С учетом того, что в связи с отсутствием зачастую публично-го доступа к сведениям о зонах с особыми условиями использования территории, их границам значительное количество объектов недвижимости создано в границах таких зон, Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривает урегулирование данного вопроса.

Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» также регулируются вопросы возмещения правообладателям объектов недвижимого имущества, не являющихся самовольными постройками, созданных в границах зон с особыми условиями использования территории, установленными после 1 марта 2018 г. по правилам, предусмотренным Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Новая глава вступила в силу со дня официального опубликования Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Верховный Суд РФ удостоверил законность возведения храма

Орлова Анна Владимировна,
доцент кафедры права
Института социально-гуманитарного образования
Московского педагогического государственного университета,
кандидат философских наук

avtor@lawinfo.ru

Анализируется административно-процессуальный спор между группой граждан и Правительством Москвы о допустимости и законности возведения храма в Северо-Восточном административном округе г. Москвы «Долина р. Чермянки вдоль Юрловского проезда».

Ключевые слова: градостроительное право, Градостроительный кодекс РФ, Градостроительный кодекс г. Москвы, право г. Москвы — субъекта Российской Федерации самостоятельно определять место строительства храмов.

The Supreme Court of the Russian Federation Certified Legitimacy of Church Construction

Orlova Anna V.
Associate Professor of the Institute of Social and Humanitarian Education of the Moscow State University of Education
Candidate of Philosophical Sciences

The article analyzes the administrative procedure dispute between a group of citizens and the Moscow government over the admissibility and legitimacy of church construction in the North-Eastern Administrative District of Moscow, in the valley of River Chermlyanka, along the Yurlovsky passage.

Keywords: town-planning law, the Urban Planning Code of the Russian Federation, the Urban Planning Code of Moscow, the right of Moscow as a constituent entity of the Russian Federation to select a church construction site on a standalone basis.

О количестве храмов в Москве в старину говорили сорок сороков ($40 \times 40 = 1600$). За годы советской власти число культовых построек значительно поубавилось. В середине 60-х годов прошлого века действующих церквей было уже меньше 40. Судьба большинства храмов была незавидной: 80% из них безжалостно снесли, оставшиеся 20% использовали, как правило, в хозяйственных нуждах: склады, заводские цеха, в лучшем случае жилье.

Начиная с середины 80-х годов минувшего столетия изъятые из Российской Православной церкви храмы стали возрождаться. Процесс этот идет неспешно, поскольку потребность в культовых зданиях растет, как и сама Москва, на повестку дня выдвинулась проблема возведения храмов взамен снесенных, постройки новых храмовых сооружений.

Возведение храмов, казалась бы, богоугодное дело, по нраву далеко не всем, нашлись противники, которые попы-

тались в судах доказать, что храмы мешают людям жить и отдыхать.

Возникновение спора

На территории объекта природного комплекса № 74 Северо-Восточного административного округа г. Москвы «Долина р. Чермянки вдоль Юрловского пр.» было принято решение о строительстве храмового комплекса Икона Божией Матери «Неопалимая Купина».

Группа граждан (Пялин, Юдина, Шабанов, Старкова, Антипова и Петрович, далее — группа граждан) обратилась в Московский городской суд с заявлением о признании противоречащим п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, ст. 11 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7 «Об охране окружающей среды», Закону г. Москвы от 6 июля 2005 г. № 37 «О схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в г. Москве», ч. 1 ст. 23 Закона г. Москвы от 26 сентября 2001 г. № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве», Закону г. Москвы от 5 мая 2010 г. № 17 «О Генеральном плане г. Москвы» и недействующим постановлениям Правительства Москвы от 9 апреля 2013 г. № 226-1111 «Об утверждении проекта планировки части территории объекта природного комплекса № 74 Северо-Восточного административного округа города Москвы «Долина р. Чермянки вдоль Юрловского пр.», расположенной на пересечении Юрловского проезда и проезда Дежнева».

По мнению заявителей, данное правовое регулирование нарушает субъективные их права на благоприятную окружающую среду, благоприятные условия жизнедеятельности, защиту, восстановление и сохранение среды обитания; территория земельного участка, в отношении которого приняты нормативные правовые акты Правительства Москвы, расположена в границах природного комплекса территории общего пользования, где запрещено какое-либо строительство, фактически является парком с зоной отдыха.

Позиция суда первой инстанции

Решением Московского городского суда от 7 апреля 2015 г. заявление было оставлено без удовлетворения, поскольку оспариваемые заявителями акты правового регулирования приняты в рамках компетенции субъекта Российской Федерации по вопросам совместного ведения России и ее субъекта (г. Москва). Все требования, предъявляемые к порядку принятия такого рода правовых актов, соблюдены, права заявителей на охрану окружающей среды не нарушены. В частности, Постановлением Правительства г. Москвы от 9 апреля 2013 г. № 226-1111 предусмотрены изменения границ природного комплекса путем выделения из его состава территории для образования нового природного комплекса, в связи с чем площадь природных и озелененных территорий остается прежней, баланс указанных территорий сохраняется.

Апелляционная жалоба

В апелляционной жалобе заявители просили решение суда первой инстанции отменить как постановленное с нарушением норм материального и процессуального права, принять новое решение об удовлетворении заявленных ими требований.

Позиция Правительства Москвы и иных лиц

Представители Правительства Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы, представители религиозной организации «Финансово-хозяйственное управление Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» просили решение оставить без изменения.

Позиция Генеральной прокуратуры РФ

Не нашла оснований для отмены решения и прокурор Генеральной прокуратуры РФ.

Позиция Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ

Суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, кроме того, в интересах законности вправе проверить решение суда первой инстанции в полном объеме (ст. 327.1 ГПК РФ).

Под законностью законодатель понимает правильное рассмотрение и разрешение дела в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 2 ГПК РФ).

Суд второй инстанции, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, оснований для отмены решения не нашел. В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом РФ, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Согласно ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В силу ст. 63 Градостроительного кодекса РФ градостроительная деятельность в г. Москве в рамках Градостроительного кодекса РФ с учетом особенностей, установленных в ана-

лизируемой статьей. Если законами г. Москвы полномочия в области градостроительной деятельности не отнесены к перечню вопросов местного значения, определенному законами г. Москвы как субъекта Российской Федерации, то в соответствии со ст. 79 Федерального закона от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», полномочия, установленные ч. 3 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, осуществляются органами государственной власти г. Москвы.

Правительство г. Москвы — высший исполнительный орган государственной власти города федерального значения, который вправе утвердить проект планировки части территории объекта природного комплекса № 74 Северо-Административного округа города Москвы «Долина р. Чермянки вдоль Юрловского пр.», расположенного на пересечении Юрловского пр. и пр. Дежнева. Данный правовой акт введен в действие и опубликован в порядке, предусмотренном Законом г. Москвы от 8 июля 2009 г. № 25 «О правовых актах г. Москвы».

Принятие оспариваемого правового акта не является произвольным, порядок его принятия в полной мере согласуется с положениями ст. 51–56 Градостроительного кодекса Москвы, по смыслу которых установление, изменение границ особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий осуществляется Правительством Москвы при наличии положительного заключения органа исполнительной власти города Москвы, осуществляющего государственное управление в области охраны окружающей среды. Проекты планировки особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, проекты планировки иных территорий, содержащие положения об изменении границ, категорий, использования природных и озелененных территорий, подлежат обязательному согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим государственное регулирование в области охраны окружающей среды, который устанавливает соответствие или несоответствие представленного на согласование проекта требованиям законодательства в области охраны особо охраняемых природных территорий.

Генеральный план г. Москвы

Генеральный план г. Москвы в отношении спорной территории не устанавливает запрета на строительство объектов капитального строительства и прямо предусматривает:

— возможность такого строительства, а также технико-экономические параметры строительства определяются документацией по планировке территории;

— строительство спорного храмового комплекса полностью соответствует функциональному назначению данной территории, установленному проектом планировки части территории объекта природного комплекса № 74 Северо-Восточного административного округа города Москвы «Долина р. Чермянки вдоль Юрловского пр.»;

— принятию оспариваемого постановления предшествовало издание Распоряжения Правительства Москвы от 20 октября 2010 г. №2367-РП «Об обеспечении мероприятий по выбору земельных участков для проектирования г. Москвы», а также утверждение схемы расположения земельного участка

по адресному ориентиру: город Москвы, пересечение пр. Юрловский и пр. Дежнева (напротив вл. 21-21 А) на кадастровой карте территории и установление его разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения объектов религии» (Распоряжение Департамента земельных ресурсов г. Москвы от 17.02.2011 № 512);

— планировка земельного участка под строительство храмового комплекса Икона Божией Матери «Неопалимая Купина» одобрена решением муниципального собрания внутригородского муниципального образования Отрадное в городе Москве от 27 сентября 2012 г. № 50;

— в период с 30 марта по 28 апреля 2011 г. проведены публичные слушания по размещению модульного православного храма иконы Божией Матери «Неопалимая Купина», по итогам которых заключением Окружной комиссии по проведению публичных слушаний одобрен градостроительный план с учетом замечаний и предложений участников публичных слушаний; Распоряжение Москомархитектуры от 20 февраля 2012 г. № 10 «О подготовке проектов планировки территорий г. Москвы с целью размещения православных храмовых комплексов» принято на основании Решения Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы от 29 декабря 2011 г. № 53;

— с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы согласованы для дальнейших стадий проектирования материалы по обоснованию проекта планировки части территории объекта природного комплекса № 47-СВАО «Долина реки Чермянки вдоль Юрловского проезда» в целях размещения православного храмового комплекса по адресу: пересечение Юрловского проезда и проезда Дежнева (напротив вл. 21-21А) Северо-восточного административного округа города Москвы);

— позиция Департамента природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы выражена в Письме от 22 февраля 2013 г. № 05-06-248/18.

Законом г. Москвы от 6 июля 2005 г. № 37 запланирована к образованию особо охраняемая территория регионального значения «Ландшафтный заказник «Долина р. Чермянки». До настоящего времени границы названного заказника в установленном порядке не утверждены и не описаны. Из заключения экспертной комиссии государственного экологического обследования участков территорий, обосновывающего придание этим территориям правового статуса особо охраняемой природной территории регионального значения «Ландшафтный заказник «Долина р. Чермянки», приложения 2 к оспариваемому постановлению, схемы границ названного заказника следует, что территория, на которую разработан проект планировки, не входит в состав планируемой к образованию особо охраняемой территории.

Как следует из самого проекта планировки, а также из заключения Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы от 31 января 2013 г. № 06-28-908/12-1 площадь с естественными покрытиями даже после реализации проектных решений составит 76,5% от общей площади территории, на которую разработан данный проект планировки. При этом общая площадь застройки (0,14 га) составит лишь 3,4% от площади территории, на которую разработан проект планировки. Кроме того, на участке размещения храмо-

вого комплекса предусмотрено проведение благоустройства и озеленения. Проектом озеленения предусмотрена посадка 54 деревьев и 1305 кустарников, а также устройство нового газона на площади 6544 кв.м и цветников 330 кв.м.

Генеральным планом г. Москвы предусмотрено увеличение в городе до 2025 г. площади озелененных территорий ограниченного пользования и специального назначения с 4,1 тыс. га до 4,6 тыс. га.

Из изложенного следует, что выводы суда о законности оспариваемого постановления соответствуют обстоятельствам дела, подтверждаются имеющимися в деле доказательствами, проверенными и оцененными судом по правилам ст. 67 ГПК РФ и не противоречат нормам материального права, регулирующим спорное правоотношение.

Доводы апелляционной жалобы несостоятельны, все они судом проверялись, им дана надлежащая правовая оценка, что нашло мотивированное и обстоятельное отражение в судебном постановлении и с которой суд апелляционной инстанции согласен.

Исходя из изложенного, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ решение Московского городского суда оставила без изменения¹.

Эпилог

Храмовый комплекс, включающий в себя собственно храм в честь иконы Божией Матери «Неопалимая Купины» в Отрадном недалеко от р. Чермянки, возведен. Высота его светло-бежевого шатра с девятью главками 36 метров. Своды храма аналогичны перекрытиям древнерусских церквей. На втором этаже хоры, рядом распевочная. На третьем этаже храма помеще-

ние архива и библиотеки + «маленький свечной заводик». В нижний храм пока можно попасть только с улицы.

Возведен подземный дворец с белыми стенами, он залит светом, на полу — бежевая плитка. Завершена отделка будущих трапезной, молельной, ризницы. В цокольном этаже также расположены туалеты, котельная, система вентиляции.

С возведением храма местность вокруг преобразилась, гулять у Чермянки стало нестрашно, новый храм расположен на открытом пространстве, вблизи зеленой зоны в долине реки. Совсем недавно эта территория была запущенной, имела не самую хорошую славу. Рядом с храмом оборудована детская площадка, все приведено в порядок².

Вот она — та дорога, которая привела к храму!

Основные научно-практические выводы:

1. Градостроительное право — элемент права административного.
2. Споры, возникающие из административных правоотношений, разрешаются по правилам КАС РФ.
3. Безусловно, вопрос о том, где строить храм, — компетенция города. Исключений из этого правила не может быть много: облюбованная городом территория имеет особое историческое значение, является уникальным природоохранным объектом.
4. Группа граждан усмотрела в возведении храма вред, который будет нанесен природе, однако доказать в судах этого не смогла. Судебные инстанции не усмотрели в действиях органов представительной и исполнительной власти г. Москвы ничего незаконного.
5. Результаты строительства радуют: некогда заброшенная территория благоустроена и востребована населением.

¹ Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 9 сентября 2015 г. № 5-АПГ 15-48 // Электронный архив Верховного Суда РФ за 2015 г.

² Подробнее: URL: <https://zbulvar.ru/v-hrame-neopalimoy-kupiny-v-otradnom-vossozdali-drevnerusskie-svody/>

**НАЦИОНАЛЬНАЯ
ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ
ГРУППА**

(4842) 70-03-37

**буклеты • визитки • листовки • постеры
календари • журналы • книги • брошюры**

Когда подрядчик может применять правила об экономии

**Герасимов Александр Николаевич,
приглашенный юрист компании «Трансстрой»**

GerasimovAN@tsniis.com

Во взаимоотношениях заказчика и подрядчика часто возникают споры по размеру оплаты выполненных работ. Подрядчик требует оплатить ему всю предусмотренную договором стоимость работ, даже когда фактические затраты оказываются меньше договорной цены. При этом подрядчик ссылается на ст. 710 ГК РФ, когда он, допуская экономию стоимости выполнения работ, вправе рассчитывать на получение денежного вознаграждения в полном объеме договора. Автор статьи на примере судебной практики покажет отношения судов к возникшим по данному предмету спорам.

Ключевые слова: экономия подрядчика, оплата работ с учетом экономии, распределение экономии между сторонами договора строительного подряда.

Cases When a Contractor Can Apply Discounting Rules

**Gerasimov Aleksandr N.
Independent Lawyer of the Transstroy Company**

Disputes over the amount of payment for the performed works often arise in the relationships between the client and the contractor. The contractor required payment of the whole cost of works stipulated by the agreement even if the actual costs are lower than the contractual price. The contractor refers to Article 710 of the Civil Code of the Russian Federation, under which it can achieve discounts in the cost of performed works but expect the receipt of full remuneration provided for in the agreement. The author of the article uses judicial practice as an example to demonstrate the positions of courts in respect of the disputes arising on this matter.

Keywords: contractor's discounts, payment for works considering discounts, distribution of discounts between the parties to a construction agreement.

По правилам строительного подряда подрядчик осуществляет строительство в соответствии с проектно-технической документацией и сметой, определяющей цену работ. Цена строительных работ включает в себя компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. При этом цена работ содержится в смете, определяющей стоимость отдельных видов работ и стоимость применяемых строительных материалов и конструкций, и может быть твердой, т.е. неизменной в течение проведения всех работ и приблизительной или ориентировочной, когда участники строительства договорились рассчитывать по фактически произведенным затратам. В этом случае подрядчик должен подтвердить свои затраты документально.

По правилам абз. 1 п. 6 ст. 709 ГК РФ установленная сторонами договора твердая договорная цена не может ими изменяться и заказчик обязан заплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работ при условии, что работы выполнены в полном объеме и соответствующего качества.

Вместе с тем в соответствии с п. 1 ст. 710 ГК РФ в случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работ, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором строительного подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ. Разницу между договорной стоимостью работ и фактически меньшими затратами подрядчика закон квалифицирует как экономию подрядчика. Из содержания этой нормы усма-

тривается право подрядчика на сохранение за собой полученной в ходе выполнения работ экономии. Подрядчик вправе требовать оплаты ему договорной стоимости строительных работ, если фактические его затраты оказались меньше согласованного договором размера. Экономия, достигнутую подрядчиком в понимании ст. 710 ГК РФ, нельзя рассматривать как уменьшение стоимости строительства, размер которой оговаривается сторонами при подписании договора. Смысл и содержание данной статьи закона не предполагают уменьшения объема работ, выполненных подрядчиком в ущерб их качеству. Экономия следует понимать как удешевление подрядчиком строительства объекта за счет применения им более дешевых материалов и внедрение новых, прогрессивных технологий в работы.

В то же время по смыслу названной статьи закона заказчик может возразить подрядчику, если докажет, что работы выполнены в меньшем объеме, предусмотренном договором, или если качество работ не отвечает договорным требованиям и выполненные работы в дальнейшем не могут быть использованы по назначению. Введение этой нормы в Гражданский кодекс РФ имеет практическое значение, поскольку стимулирует применение подрядчиком новых, дешевых технологий при выполнении работ и новых экономичных материалов. Вместе с тем нельзя допустить, чтобы в погоне за удешевлением строительных работ подрядчик жертвовал их качеством. Ведь брак в строительных работах может привести к серьезным материальным и людским потерям.

Пункт 2 той же статьи Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность согласования сторонами договора

подряда распределения достигнутой подрядчиком экономии. В самом деле, ведь подрядчик может достигнуть экономии строительства при активном участии в этом заказчика. Заказчик, используя свои связи с поставщиками строительных материалов, инженерные знания и опыт своих специалистов, может повлиять на конечную стоимость строительства и тем самым добиться его удешевления. Однако при отсутствии такого соглашения право на получение экономии имеет подрядчик. Для подтверждения сказанного не безынтересным будет следующий вывод Арбитражного суда, сделанный при рассмотрении конкретного спора.

Заказчик обратился в суд с требованием взыскать с подрядчика сумму неосновательного обогащения, полученную им в связи с покупкой более дешевого щебня, чем предусмотрено сметой договора. При этом заказчик объяснял свои требования тем, что сложившиеся между сторонами отношения позволяют заказчику получить всю полученную при строительстве экономию. В обоснование этого обстоятельства заказчик предъявил протокол согласования фактической стоимости щебня, подписанной сторонами уже после оплаты работ и строительных материалов. Суд не увидел в представленных заказчиком протоколах согласование новой стоимости щебня, а в договоре — условия о расчетах и распределении экономии между сторонами. Работы приняты заказчиком без замечаний и оплачены им по согласованной стоимости. Доводы заказчика о фактически сложившихся отношениях по распределению в его пользу полученной генподрядчиком экономии суд признал не состоятельными, не подтвержденными надлежащими доказательствами. На основании изложенного суд отказал заказчику в удовлетворении его требований (Постановление Арбитражного суда СЗО от 30.05.2018 № Ф07-4621/2018).

Суды, всякий раз рассматривая спор между участниками строительства, должны выяснять причины и источники уменьшения фактической стоимости строительных работ. Результатом такого подхода должен стать ответ на вопрос, является ли разница между договорной ценой и фактическими затратами работ экономией подрядчика в понимании ст. 710 Гражданского кодекса РФ, подлежащей распределению между сторонами договора, или следствием нарушения подрядчиком условий договора, что недопустимо в договорных отношениях.

Так, подрядчик применил в ходе выполнения строительных работ материалы, не предусмотренные условиями договора подряда, и тем самым удешевил строительство объекта, потребовав оставление за собой полученную экономию. Отказывая в применении норм об экономии, кассационный суд Северо-Западного Округа указал, что подрядчик применил более дешевые материалы, по сравнению с предусмотренными контрактом, чем нарушил условия договора

строительного подряда. Между тем правила об экономии направлены на стимулирование подрядчика к поиску новых материалов, более совершенных технологий, удешевляющих строительство объекта (Постановление ФАС СЗО от 20.09.2010 № А56-53960/2009). В данном примере виды и качество строительных материалов определялись договором. Подрядчик в погоне за удешевлением строительства применил другие, более дешевые строительные материалы, чем нарушил договорные условия. Поэтому кассационный суд не признал разницу в стоимости строительства как экономией.

Такой вывод суда представляется наиболее правильным, поскольку в силу требований ст. 743 Гражданского кодекса РФ подрядчик обязан осуществить строительство объекта в строгом соответствии с технической документацией, сметой строительства и с условиями договора. Экономия подрядчика не может быть сопряжена с нарушениями условий договора. Иной подход суда стимулировал бы нарушения договорных обязательств и общих принципов договорного права, согласно которым обязательства должны выполняться надлежащим образом, в соответствии с их условиями. В связи с этим нельзя не согласиться с Н.А. Андриановым, заключившим, что ст. 710 Гражданского кодекса РФ регулирует случаи экономии подрядчика, возникшей в результате его правомерного поведения и выполнения работ в соответствии с технической документацией и условиями договора. Экономия подрядчика не может возникнуть вследствие правонарушения (Экономика на невыполненных работах // ЭЖ-Юрист. 2011. № 20).

Подписание заказчиком актов приемки выполненных работ на сумму, отличающуюся от твердой цены договора, не является изменением условий данного договора и не освобождает заказчика от их оплаты в первоначально согласованном сторонами размере. Такое заключение сделал Арбитражный суд Московского округа в Постановлении по делу № Ф05-21393/2017 от 20 февраля 2018 г.

При этом Кассационный суд указал, что правила ст. 710 Гражданского кодекса РФ применяются при выполнении подрядчиком всего объема работ, предусмотренного договором.

В этом споре важно заметить, что суд считает, что подписание заказчиком актов выполненных работ стоимостью ниже, чем предусмотрено договором, не является достижением сторонами соглашения об изменении договорной цены. Порядок изменения условий договора определен в ст. 452 Гражданского кодекса РФ. Подписание заказчиком актов выполненных работ по стоимости ниже, предусмотренной договором, — признание им выполнения подрядчиком этих работ по меньшей стоимости. Это и есть удешевление строительных работ, о чем говорится в ст. 710 Гражданского кодекса РФ.

Виды разрешенного использования земельных участков в градостроительном и земельном законодательстве: дублирование или взаимодополнение?

Липски Станислав Анджеевич,
заведующий кафедрой земельного права
Государственного университета по землеустройству,
член Экспертного совета Комитета Совета Федерации
по аграрно-продовольственной политике и природопользованию,
доктор экономических наук, доцент

lipski-sa@yandex.ru

Рассмотрены различия градостроительного и земельного законодательства в вопросах установления и изменения разрешенного использования земельных участков. Уделено внимание параллельному развитию этого института в указанных отраслях, имеющимся пробелам (в том числе на основе судебной практики), а также законодательной инициативе по урегулированию этих вопросов, поступившей в Государственную Думу из Правительства Российской Федерации. Сделан вывод, что указанная инициатива своевременна, но соответствующий законопроект требует доработки.

Ключевые слова: земли, земельные участки, разрешенное использование, законодательство, градостроительный регламент, сельскохозяйственный регламент.

Types of Permitted Use of Land Plots in Urban Planning and Land Laws: Duplication or Complementarity?

Lipski Stanislav A.
Head of the Department of Land Law of the State University of Land Use Planning
Member of the Expert Council of the Committee for Agrarian and Food Policy
and Environmental Management of the Federation Council
Doctor of Economics
Associate Professor

In article examines the differences of town-planning and land legislation at the establishment and change of permitted use of land plots. The author paid attention to 1) the parallel development of this institution in these sectors, 2) the existing gaps (including on the basis of judicial practice), as well as 3) the legislative initiative to resolve these issues, received to the State Duma from Government of the Russian Federation. Conclusion: this initiative is timely, but the relevant draft law needs to be improved.

Keywords: land, land plot, permitted use, legislation, town-planning rules, agricultural rules.

С советского периода весь земельный фонд (находившийся тогда в исключительной собственности государства) делился на несколько целевых категорий. Изначально их было три: 1) предоставленные в пользование (сельскохозяйственное) трудовых землепользователей, 2) городские земли и 3) государственные земельные имущества (остальные)¹. Затем число категорий увеличилось (к концу советского периода — до 7), появились правила перевода земель из одной категории в другую². В условиях земельной реформы начала 1990-х годов этот подход сохранился³. То есть первые три отечественных земельных кодекса в во-

просе о том, как можно (должно) использовать земельный участок, оперировали обобщенными понятиями «земля», «земли».

Дальнейшее же осуществление реформ привело к тому, что большее значение приобрели не земли вообще, а земельные участки, существенным отличием которых от земель является их индивидуализация посредством определения и установления на местности их границ. Это объясняется тем, что только такие участки могут принадлежать частным лицам, находиться в гражданском обороте, быть объектом налогообложения.

Однако и ныне действующий Земельный кодекс Российской Федерации⁴ 2001 г. (далее — ЗК РФ) в изначаль-

¹ Статья 154 и др. Земельного кодекса РСФСР от 30 октября 1922 г. // СПС «КонсультантПлюс».

² Статьи 4 и 5 Земельного кодекса РСФСР от 1 июля 1970 г. // СПС «КонсультантПлюс».

³ Статьи 4 и 5 Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103-1 // СПС «КонсультантПлюс»; см. также: Липски С.А.

О целевом назначении земельных участков и делении земельного фонда на категории в современных условиях // Право и инвестиции. 2011. № 2 (47). С. 78–83.

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с послед. доп. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».

ной редакции воспроизвел ранее сформированный подход (ст. 1, 8).

Градостроительное же законодательство изначально оперировало именно земельными участками. Так, в первом Градостроительном кодексе Российской Федерации⁵ (далее — ГСК РФ 1998) было указано на «разрешенное использование земельных участков» (ст. 1 и др.). Земли же в нем практически не упоминались (только в ст. 49 говорилось о землях, примыкающих к границе города, как о территории его пригородной зоны).

В принятом позже него ЗК РФ были учтены уже вступившие в силу нормы ГСК РФ 1998, и помимо категорий в уже упомянутой ст. 1 (а также в ст. 8) было указано, что правовой режим земель определяется исходя не только из их принадлежности к определенной категории, но и с учетом их разрешенного использования, причем в соответствии с зонированием территорий (т.е. это была явная отсылка к нормам ГСК РФ 1998).

Затем земельное законодательство многократно менялось, в том числе и в целях его гармонизации с градостроительным и гражданским (оно также оперирует не землями, а земельными участками). При этом само понятие земельного участка четырежды менялось, хотя суть его оставалась прежней: с 2015 г. под ним понимается недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Так, принятый в 2004 г. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»⁶ больше регулировал вопросы, связанные именно с участками.

А в 2004 г. был принят ныне действующий Градостроительный кодекс Российской Федерации⁷ (далее — ГСК РФ), который ввел понятие «вид разрешенного использования земельных участков» (далее — ВРИ ЗУ), определяемый градостроительным регламентом.

Поэтому с 2010 г. п. 2 ст. 7 ЗК РФ был дополнен нормой о ВРИ ЗУ, причем согласно ей конкретные их виды определяют в соответствии со специальным классификатором⁸.

Соответствующий классификатор в 2014 г. был утвержден Минэкономразвития России⁹, но ситуация сложилась странная — правовой режим земель определяется через ВРИ ЗУ градостроительным законодательством (наряду с принадлежностью к категории земель, в достаточной мере урегулирован-

ной земельным законодательством). Но градостроительные регламенты, в которых определен ВРИ ЗУ, не устанавливаются для ряда земель, например, лесного фонда (там действуют лесохозяйственные регламенты), земель, покрытых поверхностными водами, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (далее — сельскохозяйственные угодья) и ряда других. Между тем в ЗК РФ и других актах земельного законодательства порядок установления ВРИ ЗУ не определен.

На это было указано, в частности, в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2013 г. (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.06.2014)¹⁰ (далее — Обзор). В нем отмечено, что, так как градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий не устанавливаются, то решения об изменении одного ВРИ ЗУ на другой для них должны приниматься в соответствии с иными федеральными законами (п. 6 ст. 1, п. 3 ч. 2 и ч. 6 ст. 30, ч. 1, 6 ст. 36, ч. 5 ст. 37 ГСК РФ). Поскольку в ЗК РФ или иных законах этого нет, то и изменены они не могут быть. Тогда как в уже упомянутом классификаторе ВРИ ЗУ применительно к сельскохозяйственному использованию приведены вполне взаимозаменяемые виды, например: 1) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код — 1.2) — овощеводство (1.3) — выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4); 2) скотоводство (1.8) — свиноводство (1.11).

В Обзоре же был сделан вынужденный вывод о том, что изменение ВРИ ЗУ для сельскохозяйственных угодий возможно только после перевода их из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. И это же, согласно Обзору, относится и к участкам, предоставленным гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства.

Но это нонсенс. Если же сельскохозяйственные угодья расположены в населенных пунктах (а таковыми являются примерно десятая часть), то изменение ВРИ ЗУ происходит по общим правилам градостроительного законодательства.

Тем не менее утвержденный Минэкономразвития России классификатор ВРИ ЗУ действует (да еще и не совсем совпадает с правоприменительной практикой периода, когда его еще не было, но институт разрешенного использования существовал).

К тому же более 7 лет обсуждается идея отказа в земельном законодательстве от института категорий земель — это было предусмотрено сразу несколькими решениями Правительства Российской Федерации¹¹, им же был разработан

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с послед. доп. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с послед. доп. и изм.) // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Федеральный закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2013 г. // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ Пункт 20 Плана мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности (утв. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 15.06.2010 № 982-р.) // СПС «КонсультантПлюс»; Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2017 годы (утв. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 297-р.) // СПС «КонсультантПлюс».

принятый в первом чтении соответствующий законопроект¹², который был воспринят весьма неоднозначно¹³ и все еще не принят.

В связи с этим последние год-полтора шла активная работа по совершенствованию правового регулирования вопросов установления ВРИ ЗУ. Ее промежуточным результатом стал законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)»¹⁴ (далее — законопроект № 496293-7), внесенный 25 июня 2018 г. Правительством Российской Федерации в Государственную Думу¹⁵.

Давая краткую характеристику законопроекту № 496293-7, необходимо отметить следующее.

1. Детальную регламентацию вопросов, установления ВРИ ЗУ предлагается осуществить в ЗК РФ (в очередной раз дополнив его новой главой — II¹ «Разрешенное использование земельных участков», состоящей из 4 статей). Такой подход скорее правилен, поскольку все ключевые моменты, связанные с земельными участками (их понятие и ключевые характеристики, процедуры их преобразования), закреплены в ЗК РФ. В то же время вопрос дублирования и не самого оптимального взаимодополнения норм ГСК РФ и ЗК РФ не просто остается, но и становится еще более нелогичным. Так, выше уже отмечено, что наиболее проблемным соотношением норм этих двух кодексов остается применительно к сельскохозяйственным угодьям. Но согласно предусмотренной законопроектом № 496293-7 новой статье 14² ЗК РФ («Регламенты использования земель») ВРИ ЗУ будут устанавливаться следующими регламентами использования земель:

1) градостроительными (как и в настоящее время, причем их сфера действия и порядок установления не изменяются);

2) лесохозяйственными (предусмотренными лесным законодательством с 2006 г.¹⁶), действующими в отношении земельных участков, находящихся в границах лесничеств, лесопарков;

¹² Текст законопроекта 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию». URL: <https://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=465407-6&sort=date> (дата обращения: 15.08.2018).

¹³ См., например: Жаворонкова Н.Г., Выпханова Г.В. Проблемы отмены деления земель на категории в условиях реформирования земельного и градостроительного законодательства // *Аграрное и земельное право*. 2014. № 1. С. 37–42; Крамкова Т.В. Переход от деления земель на категории к территориальному зонированию // *Вестник Росреестра*. 2014. № 2. С. 36–43; Липски С.А. Отказ от института категорий земель как способ гармонизации земельного и градостроительного законодательства: особенности текущего момента // *Градостроительное право*. 2016. № 3. С. 36–39; Мельников Н. Теоретические основы отнесения земель к категориям и зонирования территорий в Российской Федерации // *Хозяйство и право*. 2013. № 3. С. 74–83.

¹⁴ URL: <https://sozd.parliament.gov.ru/bill/496293-7>

¹⁵ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 23 июня 2018 г. № 1261-р // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶ Статья 87 Лесного кодекса Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

3) положениями об особо охраняемых природных территориях — в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных территорий.

О сельскохозяйственных же угодьях дается совершенно неуместная отсылка к региональному законодательству — для них ВРИ ЗУ будет устанавливаться и изменяться в порядке, утвержденном законом субъекта Российской Федерации. Предлагаемая передача этого ключевого федерального полномочия в сфере законодательного регулирования, во-первых, противоречит новейшей законодательной практике федерального законодателя (например, в 2014 г. были существенно ограничены возможности регионального законодательства в вопросах предоставления земельных участков¹⁷). Во-вторых, отсылка к региональному законодательству, как правило, применяется в случаях, когда оптимальное решение на федеральном уровне не удается найти (например, делегирование в 2002 г. в регионы наиболее спорных вопросов оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения¹⁸).

И это притом, что последние 3–4 года активно обсуждается вопрос о сельскохозяйственных регламентах¹⁹, которые определяют особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения и станут правилами их использования и охраны, установления для них ВРИ ЗУ (и их изменения).

2. Позиционирование новой главы в ЗК РФ (после главы II «Охрана земель») также вызывает сомнение. Логичнее было бы включить новые четыре статьи в гл. I¹ «Образование земельных участков», назвав ее «Образование и разрешенное использование земельных участков», либо дать новую главу сразу после гл. I¹.

3. Законопроекту свойственен недостаток, традиционный для «земельных» усовершенствований федерального законодательства последних лет, — неспособность разработчиков остаться в рамках изначально поставленной цели (в данном случае — совершенствования правового регулирования вопросов установления ВРИ ЗУ). Так, в законопроекте № 496293-7 затрагиваются не только связанные с этим нормы большого числа федеральных законов (корреспондирующие изменения), но и регулирующие образование и предоставление земельных участков, установление сервитутов, гражданский оборот земельных участков и др.

Таким образом, совершенствование правового регулирования вопросов, связанных с ВРИ ЗУ, назрело, и разработка законопроекта № 496293-7 своевременна. Однако для того, чтобы указанный законопроект, действительно, привел к

¹⁷ Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс». См. также: Липски С.А. *Земельное право: учебник*. М.: Кнорус, 2017. 340 с.

¹⁸ Липски С.А. Новое в законодательной базе аграрного сектора // *Экономист*. 2004. № 8. С. 89–94.

¹⁹ Кресникова Н.И. Разработка регламентов сельскохозяйственного землепользования // АПК: экономика, управление. 2014. № 7. С. 28–34; Волков С.Н., Липски С.А. Правовые и землеустроительные меры по вовлечению неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот и обеспечению их эффективного использования // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2017. № 2. С. 5–10.

гармонизации земельного и градостроительного законодательства, над ним еще следует поработать при прохождении

этой законодательной инициативы в палатах Федерального Собрания.

Литература

1. Богомяков И.В. Перевод земель или земельных участков на землях историко-культурного назначения в другие категории земель: проблемы правоприменения / И.В. Богомяков // Правовые вопросы недвижимости. 2013. № 2. С. 4–6.
2. Волков С.Н. Правовые и землеустроительные меры по вовлечению неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот и обеспечению их эффективного использования / С.Н. Волков, С.А. Липски // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2017. № 2. С. 5–10.
3. Жаворонкова Н.Г. Проблемы отмены деления земель на категории в условиях реформирования земельного и градостроительного законодательства / Н.Г. Жаворонкова, Г.В. Выпханова // Аграрное и земельное право. 2014. № 1. С. 37–42.
4. Крамкова Т.В. Переход от деления земель на категории к территориальному зонированию / Т.В. Крамкова // Вестник Росреестра. 2014. № 2. С. 36–43.
5. Крассов О.И. Разрешенное использование и конкретное целевое назначение земельного участка / О.И. Крассов // Экологическое право. 2012. № 2. С. 16–20.
6. Кресникова Н.И. Разработка регламентов сельскохозяйственного землепользования / Н.И. Кресникова // АПК: экономика, управление. 2014. № 7. С. 28–34.
7. Липски С.А. Земельное право : учебник / С.А. Липски. М. : Кнорус, 2017. 340 с.
8. Липски С.А. Новое в законодательной базе аграрного сектора / С.А. Липски // Экономист. 2004. № 8. С. 89–94.
9. Липски С.А. О целевом назначении земельных участков и делении земельного фонда на категории в современных условиях / С.А. Липски // Право и инвестиции. 2011. № 2 (47). С. 78–83.
10. Липски С.А. Отказ от института категорий земель как способ гармонизации земельного и градостроительного законодательства: особенности текущего момента / С.А. Липски // Градостроительное право. 2016. № 3. С. 36–39.
11. Мельников Н. Теоретические основы отнесения земель к категориям и зонирования территорий в Российской Федерации / Н. Мельников // Хозяйство и право. 2013. № 3. С. 74–83.
12. Смагина О.В. Отнесение земель к категориям, перевод земель из одной категории в другую / О.В. Смагина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2007. № 5. С. 63–76.

Судебная практика разрешения споров о регистрации объектов недвижимости в Курской области: поиск баланса формы и содержания в градостроительной политике региона

Колоколов Никита Александрович,
доктор юридических наук

nikita_kolokolov@mail.ru

Описываются примеры из практики разрешения споров, возникших при регистрации объектов недвижимости в Курской области. Исследуются форма и содержание причин отказа в их регистрации: формальный и материальный.

Ключевые слова: административное право, гражданское право, градостроительные планы, объекты недвижимости, регистрация объектов недвижимости, практика разрешения споров о регистрации объектов недвижимости.

The Judicial Practice of Resolution of Disputes over Registration of Real Estate Objects in the Kursk Region: Search for a Balance between the Form and Content in the Regional Urban Planning Policy

Kolokolov Nikita A.
Doctor of Law

The article describes examples of the practice of resolution of disputes arising in the course of registration of real estate objects in the Kursk region. The author reviews the form and content of grounds for the denial of registration: the formal and financial ones.

Keywords: administrative law, civil law, urban development plans, real estate objects, registration of real estate objects, practice of resolution of disputes over registration of real estate objects.

1. Отказано «по форме правильно, а по существу издевательство»

Цитировать в наши дни труды В.И. Ленина не принято. Относится к данному автору можно по-разному, бесспорно то, что вождю мирового пролетариата начала XX в., оригинальному кризисному управленцу¹ в точности некоторых суждений не откажешь. 27 мая 1921 г. В.И. Ленин, выступая на X Всероссийской конференции РКБ(б) с заключительным словом по докладу о продовольственном налоге, подверг жесткой, скажем больше, уничтожительной критике новейших российских бюрократов — чиновников советского аппарата, сказав, что в их произволе виновата сама коммунистическая партия, которая не преследует бюрократов»².

«...У нас дело всерьез не берут, а к суду за волокиту привлекали? Где у нас приговоры народных судов за то, что рабочий или крестьянин, вынуждены четыре или пять раз прийти в учреждение, наконец, получают нечто формально правильное, а по сути издевательство? Ведь вы же коммунисты, по-

чему же вы не организуете ловушки этим господам бюрократам и потом не потащите их в народный суд или в тюрьму за эту волокиту?»

Данным словам В.И. Ленина без малого век. Нижеприведенный пример позволяет сделать вывод, что бюрократы, господствующие в «демократическом государстве» XXI в., ничем не отличаются от их коллег периода революционных потрясений века прошлого. Ничего удивительного в этом нет, ибо природа бюрократизма неизменна, отсюда и его производная — механизм реакции бюрократа на заявление: отказать, ибо удовлетворить всегда успеем.

Согласно ст. 48 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Вопрос только в том: защитит ли гражданина суд? Впрочем, ч. 3 названной нормы Основного Закона предоставляет гражданину право обратиться за защитой в международные судебные инстанции, если национальные суды не смогли защитить его интересов.

Анализу вопросов защиты прав граждан в капитальном строительстве, в частности на жилище, на кафедрах Право-го обеспечения безопасности в коммерческой деятельности и защиты интеллектуальной собственности (заведующая — О.А. Глобенко) и Правого обеспечения национальной безопасности МГУИТРЭ (заведующая — Е.Б. Портная) традиционно уделяется особое внимание. Например, мы уже неоднократно

¹ Не будем спорить: В.И. Ленин кризис сам и организовал, однако в нашем примере это вторично.

² Ленин В.И. Заключительное слово по докладу о продовольственном налоге. Выступление 27 мая 1921 года на X Всероссийской конференции РКБ(б). ПСС. 5-е изд. Т. 43. М.: Изд-во Политической литературы, 1970. С. 328.

писали о защите прав граждан на незаконно возведенные ими строения³, а также постройки рядовых застройщиков в зонах, объявленных культурными ценностями⁴.

Фабула дела

25 февраля 2015 г. в рамках общей градостроительной политики района постановлением Администрации Курского района Курской области (далее — Администрация) № 1328 был утвержден градостроительный план застройки земельного участка.

13 марта 2015 г. этой же Администрацией супругам К. выдано разрешение на строительство на данном участке одноэтажного жилого дома.

26 января 2016 г. постановлением Администрации Новопоселеновского сельсовета Курского района Курской области (далее — Сельсовет) № 31 вышеозначенному земельному участку, имеющему кадастровый номер, и проектируемому жилому дому, находящимся в д. Кукуевка, был присвоен юридический адрес.

Завершив строительство, супруги К. обратились в Управление Росреестра по Курской области (далее — Управление) с заявлением об осуществлении кадастрового учета и государственной регистрации прав на возведенное ими здания, однако уведомлением от 26 февраля 2018 г. № Ф46/18-6702 получили отказ по причине того, что их земельный участок расположен в границах охранной зоны особо охраняемого природного объекта «Охранная (буферная) зона Центрально-Черноземного государственного биосферного заповедника им. проф. В.В. Алехина — участок «Стрелецкий».

Позиция суда первой инстанции

Супруги К., считая, что их права нарушены, за их восстановлением обратились с административным иском в Ленинский районный суд г. Курска, в котором просили признать решение Управления незаконным.

11 мая 2018 г. решением Ленинского районного суда в удовлетворении их требований было отказано.

Как известно, в соответствии с ч. 1 ст. 218 КАС РФ граждане могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные инте-

ресы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности.

Согласно ст. 227 КАС РФ для признания незаконными решений органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального служащего, их действий (бездействия) необходимо наличие совокупности двух условий — несоответствие оспариваемых решений, действий (бездействия) нормативным правовым актам и нарушение прав, свобод и законных интересов административного истца.

Суд первой инстанции пришел к правильному выводу: административные исковые требования супругов К. не могут быть удовлетворены ввиду отсутствия указанной совокупности.

Согласно ст. 1 Федерального закона № 218 от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218) государственная регистрация прав на недвижимое имущество — юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества — внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных Законом № 218, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, т.е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Законом № 218 сведений об объектах недвижимости.

В силу ст. 3 Закона № 218 государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в данном реестре, осуществляются уполномоченным Правительством РФ, федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (в нашем случае — Управлением).

Согласно ч. 4 ст. 95 ЗК РФ для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

³ Сляренко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30; Сляренко М.В. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32; Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23; 2018. № 1. С. 21–26; № 2. С. 16–20.

⁴ Колоколова О.Н. Градостроительное право: земли памятников архитектуры // Градостроительное право. 2018. №1. С. 12–15; Колоколова О.Н. Градостроительное право: очередной земельный спор о праве на использование земель памятников архитектуры // Градостроительное право. 2018. № 3. С. 17–23.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 7 от 10 января 2002 г. (ред. от 31.12.2017) «Об охране окружающей среды» (далее — Закон № 7) хозяйственная и иная деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, оказывающая воздействие на окружающую среду, должна осуществляться на основе следующих принципов:

- соблюдение права человека на благоприятную окружающую среду;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды;
- охрана, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов как необходимые условия обеспечения благоприятной окружающей среды и экологической безопасности;
- ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятной окружающей среды и экологической безопасности на соответствующих территориях;
- платность природопользования и возмещение вреда окружающей среде;
- независимость государственного экологического надзора;
- презумпция экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности;
- обязательность оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
- обязательность проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации проверки проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан, на соответствие требованиям технических регламентов в области охраны окружающей среды;
- учет природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
- приоритет сохранения естественных экологических систем, природных ландшафтов и природных комплексов;
- допустимость воздействия хозяйственной и иной деятельности на природную среду, исходя из требований в области охраны окружающей среды;
- обеспечение снижения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в соответствии с нормативами в области охраны окружающей среды, которого можно достигнуть на основе использования наилучших доступных технологий с учетом экономических и социальных факторов;

- обязательность участия в деятельности по охране окружающей среды органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных объединений и некоммерческих организаций, юридических и физических лиц;

- сохранение биологического разнообразия;
- обеспечение сочетания общего и индивидуального подходов к установлению мер государственного регулирования в области охраны окружающей среды, применяемых к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим хозяйственную и (или) иную деятельность или планирующим осуществление такой деятельности;
- запрещение хозяйственной и иной деятельности, последствия воздействия которой непредсказуемы для окружающей среды, а также реализации проектов, которые могут привести к деградации естественных экологических систем, изменению и (или) уничтожению генетического фонда растений, животных и других организмов, истощению природных ресурсов и иным негативным изменениям окружающей среды;
- соблюдение права каждого на получение достоверной информации о состоянии окружающей среды, а также участие граждан в принятии решений, касающихся их прав на благоприятную окружающую среду, в соответствии с законодательством;
- ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды;
- организация и развитие системы экологического образования, воспитание и формирование экологической культуры;
- участие граждан, общественных объединений и некоммерческих организаций в решении задач охраны окружающей среды;
- международное сотрудничество Российской Федерации в области охраны окружающей среды;
- обязательность финансирования юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими хозяйственную и (или) иную деятельность, которая приводит или может привести к загрязнению окружающей среды, мер по предотвращению и (или) уменьшению негативного воздействия на окружающую среду, устранению последствий этого воздействия.

Согласно ч. 1 ст. 58 Закона № 7 в целях обеспечения устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности устанавливаются защитные и охранные зоны.

В силу названной нормы природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, находятся под особой охраной. Для охраны таких природных объектов устанавливается особый правовой режим, в том числе создаются особо охраняемые природные территории.

Согласно ч. 10 ст. 2 Федерального закона № 33 от 14 марта 1995 г. (ред. от 28.12.2016) «Об особо охраняемых

природных территориях» для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. Порядок создания охранных зон и установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах охранных зон устанавливается Правительством РФ. Режим охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах охранной зоны устанавливается положением о соответствующей охранной зоне, которое утверждено органом государственной власти, принимающим решение о ее создании.

В соответствии с п. 4.1 ст. 26.1 Федерального закона № 184 от 6 октября 2010 г. «Об общих принципах законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации в случае, если в соответствии с федеральным законом полномочия федеральных органов государственной власти переходят к органам государственной власти субъектов Российской Федерации, правовые акты, принятые органами исполнительной власти РСФСР, а также правовые акты федеральных органов исполнительной власти, полномочия по принятию которых перешли к органам государственной власти субъектов Российской Федерации, действуют в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации, до принятия органами государственной власти субъектов Российской Федерации и вступления в силу правовых актов субъектов Российской Федерации, регулирующих соответствующие правоотношения. Со дня вступления в силу правовых актов субъектов Российской Федерации, регулирующих соответствующие правоотношения, ранее принятые правовые акты органов исполнительной власти РСФСР, федеральных органов исполнительной власти, которыми урегулированы указанные правоотношения, не применяются.

Согласно п. 5 ст. 26 Закона № 218 осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Как следует из материалов административного дела, участники процесса не оспаривают тех юридических фактов, что:

- постановлением Администрации утвержден градостроительный план данного земельного участка, выдано разрешение на строительство жилого дома на указанном земельном участке;
- постановлением Сельсовета земельному участку административных истцов с кадастровым номером и проектируемо-му жилому дому присвоен юридический адрес;
- строительство дома завершено, проведены кадастровые работы, результатом которых явилась подготовка технического плана.

Заповедник учрежден Постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 10 февраля 1935 г. Его охранный зона создана Ре-

шением Исполкома Курского областного Совета депутатов трудящихся от 2 июля 1971 г. № 380 вокруг участков заповедника в Курской области шириной в 1 км.

Решением Курского облисполкома от 17 ноября 1988 г. № 294 «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и рациональному использованию территории и объектов центрально-черноземного государственного биосферного заповедника им. проф. В.В. Алехина в свете Постановления ЦК КПСС и Совета министров СССР „О коренной перестройке дела охраны природы в стране“» охранный зона вокруг четырех участков Заповедника (Стрелецкий, Казацкий, Баркаловка, Букреевы Бармы) расширена до 3 км.

В настоящее время иное Положение об охранный зоне Заповедника не принято, в связи с чем Решение Курского облисполкома от 17 ноября 1988 г. № 294 является действующим документом.

Согласно Положению об охранный (буферной) зоне Заповедника (Приложение № 1 к Решению Курского облисполкома от 17.11.1988 № 294) на территории охранный зоны допускается хозяйственная деятельность, которая не повлечет за собой коренного изменения естественного хода природных процессов. В любом случае порядок деятельности на территории охранный зоны согласовывается между землепользователем и заповедником и утверждается райисполкомами.

Позиция суда второй инстанции

В апелляционной жалобе супруги К. просили вышеприведенное решение отменить как вынесенное без учета фактических обстоятельств дела.

В возражениях на жалобу представитель заинтересованного лица ФГБУ «Центрально-Черноземный государственный биосферный заповедник им. профессора В.В. Алехина» (далее — заповедник) просил решение суда оставить без изменения.

Судебная коллегия по административным делам Курского областного суда (далее — судебная коллегия) оснований для вмешательства в решение суда первой инстанции не нашла и указала следующее:

— суд первой инстанции действовал на основе существующего законодательства и с учетом фактических обстоятельств дела, а поэтому пришел к обоснованному выводу о законности принятого Управлением решения о приостановлении кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении здания, расположенного на земельном участке административных истцов, поскольку административными истцами в Управление не предоставлено согласование с заповедником строительства жилого дома;

— выводы суда подробно мотивированы, основаны на законе, соответствуют обстоятельствам дела и имеющимся в деле материалам, и поэтому судебная коллегия находит их верными;

— доводы апелляционной жалобы не могут быть приняты во внимание, поскольку основаны на неверном толковании норм материального права и не содержат новых обстоятельств, которые не были предметом обсуждения в суде первой инстанции или опровергали бы выводы судебного решения, поэтому не являются основанием для отмены решения суда;

— обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены правильно;

— всем представленным доказательствам суд дал надлежащую правовую оценку в соответствии с требованиями ст. 84 КАС РФ;

— выводы суда первой инстанции сделаны с правильным применением норм материального права на основе полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, нарушений норм процессуального права, в том числе являющихся безусловным основанием для отмены обжалуемого судебного решения, не установлено, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены обжалуемого судебного решения⁵.

Промежуточные научно-практические выводы:

1. Граждане обратились в официальные органы, уполномоченные осуществлять градостроительную политику, за разрешением на строительство жилого дома, используя свои личные средства, чем, безусловно, уменьшили нагрузку на социальную систему. Казалось бы, дело за малым: государству остается только признать за ними право собственности на то, что и тем, бесспорно, собственностью граждан и является? Несмотря на прозрачность правовой конструкции, государство вдруг меняет правила игры и отказывает в том, к чему еще вчера своих граждан побуждало.

2. Нас не интересует иерархия законов, регламентирующих правовой статус спорного земельного участка, ибо данный вопрос в компетенции региональных органов государственной власти, которые должны понимать, что в их деятельности должна быть последовательность, поскольку если «разрешил вчера», то «держи слово сегодня». Нет технической возможности держать слово, так как изменились приоритеты в градостроительной политике, компенсируй ущерб материальный и моральный гражданам, которые пострадали по вине органов государственной власти.

3. Какова перспектива данного спора? Думается, что рано или поздно недвижимость супругов К. обретет свой законный статус. Пока ясно только одно: на региональном уровне суды прав заявителей не защитили. Что делать гражданам? Как писал В.И. Ленин, ходить по судебным инстанциям в третий, четвертый, а то и в пятый раз?

2. Спор о регистрации права собственности на трансформаторную подстанцию в итоге разрешен в соответствии с нормами гражданского и градостроительного права

Повод к возникновению спора

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее — Управление) отказало ООО «РПИ КурскПром» (далее — ООО) в государственной регистрации права собственности на сооружение — трансформаторную подстанцию площа-

дью 5,8 квадратных метров. Отказ был изложен в надлежащем образом оформленном сообщении от 7 сентября 2016 г. №46/001/001/2016-12215.

Единая позиция региональной и трансрегиональных судебных инстанций

ООО оспорило в Арбитражном суде Курской области законность данного отказа, поставило вопрос об обязанности Управления зарегистрировать право собственности ООО на спорное сооружение.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, был привлечен Комитет по управлению имуществом Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 17 июля 2017 г., оставленным без изменения Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 декабря 2017 г. и Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 6 апреля 2018 г., в удовлетворении заявленные требования было полностью отказано.

Мотив отказа в удовлетворении иска: вместо производственного комплекса трансформаторная будка

Как следует из материалов арбитражного дела, основанием для отказа ООО в государственной регистрации послужило непредставление им правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект. В качестве правоустанавливающего документа для государственной регистрации права собственности на объект (трансформаторная подстанция) ООО представлена декларация об объекте недвижимого имущества от 16 мая 2016 г. в соответствии с п. 1 ст. 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон № 122-ФЗ) как об объекте вспомогательного использования.

Оценив перечисленные истцом доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ, суд установил, что земельный участок, на котором расположен спорный объект, предоставлялся ООО для строительства **единого производственного комплекса, предусматривающего строительство как основных объектов (административного корпуса и производственного корпуса), так и для размещения вспомогательных инженерных объектов, в том числе трансформаторной подстанции** (выделено автором).

Под возведение только одной трансформаторной подстанции земельный участок ООО не предоставлялся.

По смыслу п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ объект вспомогательного использования может считаться таковым только тогда, когда имеется в наличии объект, по отношению к которому он будет вспомогательным.

Как следует из материалов дела и не оспаривалось истцом, основные объекты, для строительства которых предоставлен земельный участок, отсутствуют. Следовательно, в силу положений ст. 222, п. 1 ст. 615 ГК РФ, п. 1 ст. 4, ст. 17, 18, абз. 10 п. 1 ст. 20, п. 1 ст. 25.3 Закона № 122 суды пришли к правильному выводу о том, что оспариваемый отказ соответствует закону и не нарушает прав и интересов ООО.

⁵ Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Курского областного суда от 31 июля 2018 г. № 33а-2335/2018 // Электронный архив Курского областного суда за 2018 г.

Позиция Верховного Суда РФ

В кассационной жалобе, адресованной в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ, ООО, ссылаясь на неправильное применение судами норм права, несоответствие их выводов фактическим обстоятельствам дела, имеющимся в нем доказательствам, поставило вопрос об отмене всех состоявшихся по делу судебных решений.

Поскольку все указанные заявителем (ООО) доводы уже являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, получили соответствующую правовую оценку, по существу направлены на иную оценку доказательств и фактических обстоятельств дела и не подтверждают существенных нарушений норм права, повлиявших на исход дела, в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ постановлением судьи Верховного Суда РФ ООО было отказано⁶.

Промежуточные научно-практические выводы:

Автору не известен бизнес-план развития ООО. В то же время на основании анализа материалов арбитражного дела с уверенностью можно констатировать, что ООО добилося выделения ему нового земельного участка. Основанием для выделения данного участка послужила декларация ООО о намерении построить единый производственный комплекс, включающий в себя как основные объекты (административный корпус, производственные помещения), так и вспомога-

тельные инженерные сооружения, в числе которых оказалась и спорная трансформаторная подстанция.

Суды не выясняли, в силу каких причин ООО вышеприведенные намерения реализованы не были. Цель государства — сберечь земли городского фонда от разбазаривания, не допустить их захвата под видом инвестирования в промышленную базу региона.

Стоящее на страже государственных интересов Управление проявило принципиальность, рассудив, если земля выделялась под строительство нового крупного промышленного объекта, то появление на спорной территории трансформаторной будки (площадь всего 5,8 кв.м) — не что иное, как попытка захвата городских земель для нецелевых нужд, в регистрации права собственности на нее отказало.

Принципиальность последовательно была проявлена и всеми судебными инстанциями: просили землю под завод, так стройте его. Успели построить только трансформаторную будку, однако отказ в ее регистрации строительству завода не мешает.

Заключение

Цель настоящей публикации: обозначить проблемы, которыми отягощена практика регистрации недвижимости. Природа данных проблем очевидна: идет процесс дележа некогда единого общественного государственного имущества, механизм данного дележа находится лишь в стадии становления. Второй пример — наглядная демонстрация того, как некоторые пытаются застолбить земли любыми, фактически незаконными средствами. Первый же пример — классическая демонстрация попрания прав рядового застройщика.

⁶ Определение судьи Верховного Суда РФ от 6 июля 2018 г. № 310-КГ18-8749 // Электронный архив Верховного Суда РФ за 2018 г.

Литература

1. Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23.
2. Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве / 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. 2018. № 2. С. 16–20.
4. Колоколов О.Н. Градостроительное право: очередной земельный спор о праве на использование земель памятников архитектуры / О.Н. Колоколова // Градостроительное право. 2018. № 3. С. 17–23.
5. Колоколова О.Н. Градостроительное право: земли памятников архитектуры / О.Н. Колоколова // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 12–15.
6. Ленин В.И. Заключительное слово по докладу о продовольственном налоге. Выступление 27 мая 1921 года на X Всероссийской конференции РКБ(б) / В.И. Ленин // Полное собрание сочинений. 5-е изд. Т. 43: Март — июнь 1921. М.: Изд-во Политической литературы, 1970. С. 317–332.
7. Складенко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ / М.В. Складенко // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30.
8. Складенко М.В. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики / М.В. Складенко // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32.

Самовольное строительство: практика разрешения споров в судах

Глобенко Оксана Александровна,
заведующая кафедрой правового обеспечения
безопасности в коммерческой деятельности и защита
интеллектуальной собственности Института комплексной
безопасности и специального приборостроения
Московского государственного университета информационных технологий,
радиотехники и электроники (МГУИТРЭ),
кандидат юридических наук, адвокат,
независимый эксперт при Правительстве Московской области

lexy347@mail.ru

Портная Елизавета Борисовна,
доцент кафедры правового обеспечения
национальной безопасности Института комплексной
безопасности и специального приборостроения
Московского государственного университета информационных технологий,
радиотехники и электроники (МГУИТРЭ),
кандидат социологических наук, адвокат,
независимый эксперт при Правительстве Московской области

portnaya_eb@mgupi.ru

Авторы анализируют правовые позиции судебных инстанций, выказанные ими при разрешении споров о законности строительства.

Ключевые слова: градостроительное право, право застройщика, право администрации, гражданские и административные иски о защите интересов администрации и застройщиков, негативный и vindикационный иски, надлежащие истец и ответчик, бремя доказывания, срок исковой давности.

Unauthorized Construction: the Practice of Judicial Resolution of Disputes

Globenko Oksana A.
Head of the Department of Legal Support of Security in Commerce and Intellectual Property Protection
of the Institute of Complex Security and Special Instrumentation of the Moscow Technological University (MIREA)
Candidate of Legal Sciences
Attorney
Independent Expert under the Government of the Moscow Region

Portnaya Elizaveta B.
Associate Professor of the Department of Legal Support of National Security of the Institute
of Complex Security and Special Instrumentation of the Moscow Technological University (MIREA)
Candidate of Sociological Sciences
Attorney
Independent Expert under the Government of the Moscow Region

The authors analyze legal positions of judicial instances expressed during resolution of disputes over construction legitimacy.

Keywords: urban planning law, right of a real estate developer, right of the administration, civil and administrative claims for protection of interests of the administration and real estate developers, negatory and vindication claims, due claimant and defendant, the burden of proving, limitation of action.

В предлагаемой вниманию читателя публикации авторы продолжают начатую редакцией журнала тему: разрешение споров о самовольном строительстве, отягощенных незаконными решениями органов административной власти¹.

¹ 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 мате-

риального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ч. 2 // Градостроительное право. 2018. №1. С. 21–26; Колоколов Н.А. Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ст. 3 // Градостроительное право. 2018. № 2. С. 16–20; Складенко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30; Складенко М.В. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32;

Градостроительный кодекс РФ на страже интересов застройщика**Фабула дела**

К. — собственник земельного участка площадью 501 кв. м, расположенного в г. Краснодаре и отнесенного к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования — ИЖС, застройщик.

29 июля 2016 г. Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодара (далее — Администрация) своим Приказом № 1778-ГП утвердил градостроительный план застройки земельного участка, принадлежащего К., данный план был отдан застройщику.

18 ноября 2016 г. Администрация проверила соблюдение К. земельного законодательства, о чем был составлен акт № 51, согласно которому выявлено «невыполнение утвержденных органом местного самоуправления предписаний Правил землепользования и застройки на территории г. Краснодар», что выразилось в возведении капитального объекта незавершенного строительства до выдачи плана застройки, что бюрократы из Администрации истолковали как «без разрешения на строительство».

К. обратилась в администрацию Карасунского внутригородского округа г. Краснодара (далее — Администрация округа) с заявлением о выдаче разрешения на строительство 2-этажного индивидуального жилого дома на принадлежащем ей земельном участке.

Письмом от 5 декабря 2016 г. № 02-48/8648 Администрацией округа К. в выдаче такого разрешения было отказано. Мотив — начала стройку до утверждения плана.

Позиция региональных судов

К., считая отказ противоречащим нормам Градостроительного кодекса РФ, обжаловала действия администрации по правилам КАС РФ.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 8 февраля 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2017 г., в удовлетворении требований К. отказано.

Определением судьи Краснодарского краевого суда от 26 июня 2017 г. К. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суды исходили из того, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства только после получения такого разрешения (в случаях, когда получение разрешения предусмотрено законом). Поскольку такое условие не соблюдено, возведенный К. объект капитального строительства имеет признаки самовольной постройки, а получение разрешения на строительство после начала строительства законом не предусмотрено.

К., расценив отказ в удовлетворении ее требований как формально бюрократический, принесла кассационную жалобу в Верховный Суд РФ, в которой был поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных актов ввиду неправильного применения норм материального градостроительного права.

Позиция Верховного Суда РФ

По запросу судьи Верховного Суда РФ от 9 ноября 2017 г. дело по иску К. было истребовано в Верховный Суд РФ, определением от 11 января 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ (далее — Судебная коллегия).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия пришла к выводу о том, что судебными инстанциями допущено существенное нарушение норм материального права.

Позиция региональных судов ошибочна по следующим основаниям. В соответствии с подп. 5 п. 3 ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, подп. 26 п. 1 ст. 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится выдача разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

Согласно предписаниям ч. 1 и 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных поименованным кодексом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

Уполномоченный орган отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных ч. 7 и 9 указанной выше статьи, либо их несоответствии требованиям закона (ч. 13 этой же статьи).

По смыслу приведенных законоположений уполномоченный орган вправе отказать в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) только на основании правовых норм и обстоятельств, указанных в федеральном законе, начало проведения строительных работ к таковым основаниям не отнесено.

К. отказано в выдаче разрешения на строительство только ввиду того, что ею до получения разрешения на строительство был возведен фундамент. Однако такой отказ не соответствует ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Из системного анализа положений поименованной статьи следует, что проверочные действия уполномоченного органа осуществляются исключительно с целью установления возможности (допустимости) строительства объекта капитального стро-

Скляренко М.В. Верховный Суд РФ исправил градостроительные ошибки // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 3–8.

ительства по представленному проекту на заявленном земельном участке. При этом начало строительных работ не влияет на принятие решения о соответствии проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, и возможности возведения на заявленном участке объекта капитального строительства по представленному проекту. В случае положительного заключения законные основания для отказа в выдаче разрешения на строительство отсутствуют.

Признавая отказ уполномоченного органа в выдаче К. разрешения на строительство индивидуального жилого дома правильным, суды первой и апелляционной инстанций сделали вывод, что реконструируемый заявителем объект капитального строительства имеет признаки самовольной постройки.

Однако в материалах административного дела отсутствуют доказательства того, что строительство индивидуального жилого дома К. начато с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, не содержится такого заключения и в письменном отказе выдать разрешение на строительство.

Судебная коллегия, установив, что допущенные нарушения норм материального права являются существенными, повлекли принятие незаконных решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда второй инстанции, без отмены которых невозможны восстановление и защита прав и законных интересов К., сочла необходимым кассационную жалобу удовлетворить, обжалуемые судебные акты отменить, главное — признать незаконным отказ в выдаче разрешения на строительство и обязать административного ответчика повторно рассмотреть заявление К. о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома.

Итог: Судебная коллегия Решение Советского районного суда г. Краснодара от 8 февраля 2017 г. и Апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 25 апреля 2017 г. отменила и приняла по делу новое решение.

Отказ Администрации округа от 5 декабря 2016 г. № 02-48/8648 в выдаче разрешения на строительство признан незаконным и отменен. На Администрацию округа возложена обязанность рассмотреть заявление К. о выдаче разрешения на строительство 2-этажного индивидуального жилого дома на ее земельном участке в соответствии с требованиями градостроительного законодательства².

Промежуточные научно-практические выводы

Разрешение административного спора по делу К. следует признать идеальным. Верховный Суд РФ в экстерриториальной кассации своим решением не только отменил решения региональных судов, но и выдал Администрации предписание — зарегистрировать объект, возведенный К.

Иск негаторный или виндикационный?

Позиция инициатора процесса

Комитет градостроительства администрации г. Ставрополя (далее — Администрация) обратился в суд с иском к Му-

саеву М.З.-о., Мусаеву С.З.-о. о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой и ее сносе, поскольку земля застройщикам была предоставлена для ИЖС, а они самовольно возводят объект капитального строительства, имеющий признаки торгово-офисного здания, делают это без получения разрешительных документов на строительство; с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

Позиция застройщиков

Мусаев М.З.-о. и Мусаев С.З.-о. обратились в суд со встречным иском к Администрации о признании права собственности на незавершенный строительством объект — жилой дом 51% готовности, количеством этажей 5, общей площадью 4000 кв.м, указав в обоснование заявленных требований, что строительство жилого дома произведено на земельном участке, предоставленном в установленном порядке, с получением разрешений на строительство, при осуществлении строительства существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил не допущено.

Позиция региональных судов

Решением Промышленного районного суда г. Ставрополя от 17 марта 2015 г. в удовлетворении первоначального иска отказано, встречные исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 8 декабря 2015 г. решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска Администрации к Мусаеву М.З.-о., Мусаеву С.З.-о. о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой и ее сносе отменено в части, превышающей 8% готовности принадлежащих Мусаеву М.З.-о., Мусаеву С.З.-о. объектов недвижимости. В данной части по делу принято новое решение, которым незавершенный строительством объект наружными размерами 78 × 27 м, этажностью 3–4 единицы, в части превышающей 8% готовности признан самовольной постройкой, на Мусаева М.З.-о. и Мусаева С.З.-о. возложена обязанность снести самовольную постройку. В остальной части заявленных Администрацией требований решение суда оставлено без изменения.

Решение суда в части удовлетворения встречного иска о признании за Мусаевым М.З.-о., Мусаевым С.З.-о. права собственности на незавершенный строительством объект — жилой дом 51% готовности, количеством этажей 5, общей площадью 4000 кв.м, отменено, в данной части вынесено новое решение об отказе в удовлетворении заявленных Мусаевым М.З.-о., Мусаевым С.З.-о. требований.

Постановлением президиума Ставропольского краевого суда от 4 августа 2016 г. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 8 декабря 2015 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение в ином составе судей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 14 июля 2017 г. Решение Промышленного районного суда г. Ставрополя от 17 марта 2015 г. отменено, по делу принято новое решение о признании незавершенного строительством

² Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 28 февраля 2018 г. 18-КГ17-286 // СПС «КонсультантПлюс».

капитального объекта самовольной постройкой, в удовлетворении требований Администрации о сносе самовольной постройки отказано. В удовлетворении заявленных встречных требований Мусаеву М.З.-о. и Мусаеву С.З.-о. отказано.

В кассационных жалобах Администрации ставится вопрос об их передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ для отмены состоявшегося по делу Апелляционного определения Судебной коллегии краевого суда от 14 июля 2017 г. в части отказа в удовлетворении заявленных Администрации требований о сносе самовольной постройки.

Позиция Верховного Суда РФ

В связи с поданными кассационными жалобами на незаконное судебное постановление и сомнениями в его законности судьей Верховного Суда РФ В.В. Горшковым 22 декабря 2017 г. дело было истребовано в Верховный Суд РФ для проверки по доводам кассационных жалоб и Определением этого же судьи от 19 марта 2018 г. кассационные жалобы Администрации с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ (далее — Судебная коллегия).

Экстерриториальная кассационная инстанция пришла к выводу о том, что имеются основания для удовлетворения кассационных жалоб и отмены апелляционного определения Судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 14 июля 2017 г. в части отказа в удовлетворении заявленных Администрацией требований к Мусаеву М.З.-о., Мусаеву С.З.-о. о возложении обязанности в течение 30 дней с даты вступления решения в законную силу за свой счет снести самовольное строение.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя заявленное Администрацией требование о признании незавершенного строительством объекта размером 78 × 27 м, этажностью 3–4 единицы, самовольной постройкой, суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по правилам суда первой инстанции, исходил из того, что возведенный объект капитального строительства на арендованных Мусаевым М.З.-о., Мусаевым С.З.-о. земельных участках, отведенных для ИЖС, возведен с отклонением от выданных в установленном порядке разрешений на строительство, в связи с чем отсутствует разрешительная документация на фактически возведенный объект, что влечет за собой признание данного объекта самовольной постройкой в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ.

Отказывая в удовлетворении требований Администрации о сносе самовольной постройки, суд второй инстанции пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности для обращения в суд с указанными требованиями, о применении последствий которого заявлено ответчиками Мусаевым М.З.-о., Мусаевым С.З.-о. При этом судебная коллегия исходила из того, что общий срок исковой давности, в том числе по требованиям о сносе самовольных построек, составляет три года. Кроме того, доказательств, подтверждающих, что при возведении указанного строения нарушены права иных лиц, строение создает угрозу жизни и здоровью граждан, истцом по первоначальному иску не представлено.

Судебная коллегия нашла, что существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции, выразившееся в следующем.

В силу ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Срок исковой давности по общему правилу составляет три года и начинается течь с того момента, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (п. 1 ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Срок исковой давности не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен, независимо от того, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении его права и нарушителя (п. 2 ст. 196 ГК РФ).

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком, является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в иске (п. 2 ст. 199 ГК РФ).

Как известно, возможность применения исковой давности при рассмотрении требований о сносе самовольной постройки имеет ограничения.

Установленные ГК РФ правила об исковой давности не подлежат применению в случаях предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (п. 22 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Такое ограничение обосновано тем, что предъявление требования о сносе самовольной постройки в данном случае связано не с нарушением гражданского права конкретного лица, а с устранением постоянной угрозы общественным интересам, которую создает сохранение постройки.

По смыслу ст. 208 и 304 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Это требование имеет негативный характер, и в силу абз. 5 ст. 208 ГК РФ исковая давность на такие требования не распространяется.

Положения, предусмотренные абз. 5 ст. 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся **негативными** (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения) (п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности»).

Таким образом, для разрешения настоящего дела юридически значимым является установление соответствующих обстоятельств, позволяющих определить, по каким основаниям Администрацией заявлен иск о признании возведенного Мусаевым М.З.-о. и Мусаевым С.З.-о. объекта самовольным стро-

ением и его сносе, и согласно установленному определить, подлежит ли удовлетворению заявление данных ответчиков о применении срока исковой давности по требованию истца о сносе объекта самовольного строительства.

Из материалов гражданского дела следует, что такие обстоятельства судебной коллегией при разрешении дела в нарушение требований ГПК РФ не устанавливались.

В силу ч. 1 ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Под обстоятельствами, обосновывающими требования и возражения сторон, понимаются юридические факты, с которыми закон, применяемый по делу, связывает правовые последствия для сторон в делах искового производства.

Для правильного разрешения заявленных Администрацией требований суду надлежало установить, не является ли иск о сносе самовольной постройки, которая создана без получения согласия собственника земельного участка на строительство, направленным на устранение нарушения права собственности. Поскольку если собственник не лишен владения земельным участком в целом, такой иск рассматривается судами подобно **негаторному** иску, на который не распространяется исковая давность в силу ст. 208 ГК РФ.

Выводов в опровержение заявленной истцом позиции о предъявлении им требований об устранении нарушения права собственности определение суда апелляционной инстанции не содержит.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определении от 25 февраля 2010 г. № 177-О-О, взаимосвязанные положения абз. 5 ст. 208 ГК РФ, содержащей перечень требований, на которые не распространяется установленный ст. 196 того же Кодекса общий трехлетний срок исковой давности, и ст. 304 и 305 ГК РФ направлены на устранение длящихся нарушений прав собственника или иного владельца, не связанных с лишением владения, и в качестве таковых служат реализации предписаний ст. 17 (ч. 3), 35, 46 и 55 (ч. 3) Конституции РФ.

Суд апелляционной инстанции при рассмотрении дела не дал какой-либо оценки длящемуся характеру отношений по договору аренды между сторонами.

В Определении от 14 июля 2017 г. Судебная коллегия пришла к выводу о том, что Администрация как собственник земельного участка фактически им не владеет, в связи с чем вопрос о правомерности возведения без ее согласия на принадлежащем ей земельном участке объекта недвижимости может быть разрешен либо при рассмотрении **виндикационного** иска, либо после удовлетворения такого иска. Подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, и требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

С данным выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя ввиду следующего: так как п. 22 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Требования указанной правовой нормы и разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по ее применению не были учтены судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела.

Признавая возведенный ответчиками объект самовольной постройкой, суд апелляционной инстанции не учел, что основания, по которым постройка может быть признана самовольной, являются публично-правовыми. Иск о сносе такой постройки направлен на защиту не только и не столько гражданского права отдельного лица, сколько прав и интересов неопределенного круга лиц.

Предъявление иска о сносе самовольной постройки в данном случае связано не с нарушением гражданского права конкретного лица, а с устранением постоянной угрозы, которую создает сохранение постройки, установленные ГК РФ правила об исковой давности применению не подлежат.

Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 этой статьи.

В силу ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство — это документ, подтверждающий

соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство объекта.

Суд апелляционной инстанции, признавая постройку самовольной, указал, что Мусаевым М.З.-о. на одном земельном участке и Мусаевым С.З.-о. на другом земельном участке, арендаторами которых они являются, без получения соответствующего разрешения на строительство и получения положительного заключения государственной экспертизы, самовольно возводится объект недвижимости размером 78×27 м, этажностью 3–4 единицы. При возведении строительного объекта допущено нарушение границ земельного участка, этажности возводимого объекта.

При этом судебная коллегия краевого суда исходила из того, что земельные участки предоставлялись Мусаеву М.З.-о. и Мусаеву С.З.-о. под строительство индивидуальных жилых домов с высотой не более трех этажей, нарушение разрешенных параметров допущено ответчиками при строительстве отдельных объектов недвижимости, разрешения на возведение единого объекта недвижимости не выдавалось.

Также суд апелляционной инстанции указал в определении, что возведенный строительный объект соответствует признакам как единого объекта, так и двух различных (самостоятельных) строительных объектов.

Доводы истца по первоначальному иску о том, что Мусаевым М.З.-о., Мусаевым С.З.-о. возводится объект торгово-офисного назначения, судом апелляционной инстанции не опровергнуты.

В силу ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Судом установлено, что земельные участки предназначены для ИЖС.

Вместе с тем в процессе судебного разбирательства дела судом апелляционной инстанции целевое назначение и дальнейшее использование указанного спорного строительного объекта в установленном порядке путем, в частности, назначения и производства судебной строительно-технической экспертизы и получения технического заключения не установлено.

Учитывая, что земельные участки предоставлены для индивидуального жилищного строительства двух жилых строений этажностью не более трех этажей, возведением объекта недвижимости размером 78×28 м, этажностью 3–4 единицы не соблюдено целевое назначение земельного участка.

В материалах дела отсутствует разрешение на строительство объекта недвижимости размером 78×27 м, этажностью 3–4 единицы на земельном участке, а равно как и доказательств обращения Мусаева М.З.-о. и Мусаева С.З.-о. в уполномоченный орган с заявлением о разрешении строительства такого строительного объекта, что подтверждает отсутствие попыток к легализации самовольного строения. При этом нахождение указанного строительного объекта в территориальной зоне, отведенной под индивидуальное жилищное

строительство, не может свидетельствовать о соблюдении ответчиками целевого назначения земельного участка.

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

В силу п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены — в соответствии с назначением имущества. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

В п. 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку судам следует устанавливать, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом необходимо учитывать, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе и утверждаются при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям,

государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Согласно ч. 1 ст. 47 Градостроительного кодекса РФ не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

С учетом приведенных выше норм права при разрешении настоящего спора суду надлежало установить, не угрожает ли самовольно возведенная постройка жизни и здоровью граждан, что устанавливается при проведении государственной экспертизы проектной документации, не нарушает ли права третьих лиц, предпринимались ли попытки ее легализации в том виде, в котором она возведена.

Проектная документация на фактически возводимый объект недвижимости подлежала государственной экспертизе. Установлено, что на земельном участке Мусаевым М.З.-о. и Мусаевым С.З.-о. без разрешения на строительство и без проектной документации, прошедшей государственную строительную экспертизу, осуществляет строительные работы по возведению объекта капитального строительства (самовольно возводится объект недвижимости размером 78 × 27 м, этажностью 3–4 единицы). Соответствующая документация, утвержденная в установленном законом порядке, в том числе заключение государственной экспертизы на возводимый объект капитального строительства в материалах дела отсутствует.

В нарушение требований действующего законодательства государственная экспертиза проектной документации произведена не была, судом апелляционной инстанции экспертное исследование по вопросам, ответ на которые могла бы дать государственная экспертиза проектной документации, также не назначалось.

Мусаевым М.З.-о. и Мусаевым С.З.-о. возведено самовольное строение с одними техническими характеристиками, а попытка легализации осуществлялась в отношении строения с другими характеристиками.

В обоснование вывода об отказе в удовлетворении требования Администрации о сносе самовольной постройки суд апелляционной инстанции сослался на заключение проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы от 1 декабря 2014 г. № 66, согласно которому возводимый объект на данной стадии строительства не представляет угрозы для жизни и здоровья граждан.

Между тем выводов о том, будет ли полностью достроенный объект недвижимости представлять угрозу жизни и здоровью граждан, соответствовать иным требованиям, установленным законом, судебное постановление не содержит.

Таким образом, судом апелляционной инстанции не установлено юридически значимых обстоятельств, свидетельствующих о том, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаст угрозу жизни и здоровью граждан в будущем, что свидетельствует о существенном нарушении судом ст. 56, 57, 67, 198 ГПК РФ.

Отменяя апелляционное определение судебной коллегии краевого суда от 8 декабря 2015 г., суд кассационной инстан-

ции, согласившись с выводами суда апелляционной инстанции о необходимости признания возведенного объекта самовольной постройкой и ее сносе, основанием для отмены данного судебного постановления указал, что, постановив решение о сносе самовольной постройки только в части, превышающей 8% готовности, Судебная коллегия вышла за пределы заявленных требований, не предложив истцу уточнить основание иска и не выяснив вопрос возможности приведения спорной постройки в состояние, существовавшее до проведения работ по ее реконструкции (в том числе путем сноса части возведенных конструкций).

В силу ч. 3 ст. 390 ГПК РФ указания вышестоящего суда о толковании закона являются обязательными для суда, вновь рассматривающего дело.

Данные требования процессуального закона судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего гражданского дела 14 июля 2017 г. не выполнены, поскольку судебная коллегия краевого суда, рассмотрев вопрос о самовольности возведения строения, решения о полном или частичном сносе возведенных конструкций не приняла.

Согласно п. 2 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 и 4 этой же статьи.

По смыслу приведенной правовой нормы в случае признания постройки самовольной суду надлежит определить ее юридическую судьбу, возложив на лицо, создавшее эту постройку, обязанность снести ее, либо признав за ним право собственности на самовольную постройку.

В нарушение приведенных норм материального права суд апелляционной инстанции, признав возведенный Мусаевым М.З.-о., Мусаевым С.З.-о. строительный объект самовольной постройкой, не определил юридическую судьбу этого объекта, отказав как в удовлетворении требований о сносе самовольной постройки, так и требований о признании права собственности на нее.

Пунктом 24 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что по смыслу абз. 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки — ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал — юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица — лицо, получившее имущество во владение.

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Приведенные разъяснения Пленума Верховного Суда РФ при рассмотрении настоящего гражданского дела судом апелляционной инстанции учтены не были.

Указав основанием для отмены решения суда первой инстанции, что дело разрешено судом без привлечения к участию в деле Марданова Э.М.-о. заключившего 10 января 2013 г. с Мусаевым М.З.-о. и Мусаевым С.З.-о. предварительный договор на приобретение строящегося объекта, Судебная коллегия краевого суда определением от 16 июня 2017 г. привлекла Марданова Э.М.-о. к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

Вместе с тем, являясь приобретателем самовольной постройки, Марданов Э.М.-о. подлежал привлечению к участию в деле в качестве ответчика по иску Администрации о сносе самовольного строения, что судом апелляционной инстанции не сделано.

В силу ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 23 «О судебном решении» от 19 декабря 2003 г. Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59–61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанные требования процессуального закона и разъяснения Пленума Верховного Суда РФ при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции соблюдены не были.

Судебная коллегия Апелляционное определение от 14 июля 2017 г. в части отказа в удовлетворении исковых требова-

ний Администрации к Мусаеву М.З.-о., Мусаеву С.З.-о. о возложении обязанности в течение 30 дней с даты вступления решения в законную силу за свой счет снести самовольное строение на земельном участке по проспекту отменила, направив дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в данной части³.

Промежуточные научно-практические выводы:

1. Ответчики по первому иску получили земельные участки в аренду с правом постройки трехэтажных коттеджей, фактически соорудив торгово-офисный центр.

2. Администрация права в том, что возведению объекта должно предшествовать получение заинтересованными лицами соответствующего разрешения, что застройщиками сделано не было. Очевидно, что построенные ими — самострой, в отношении которого следует принять решение о его сносе.

3. Суды сначала первой инстанции, затем и второй инстанции частично стали на сторону застройщиков.

5. Обращение Администрации г. Ставрополя в Верховный Суд РФ с кассационной жалобой — очередное свидетельство того, что урегулировать простейший конфликт на региональном уровне не получается.

Общий итоговый вывод:

1. Авторами приведены два взаимоположных подхода к решению одного и того же вопроса. При этом в Краснодаре Администрация преследует застройщика, собственника земли, причем незаконно, уже на стадии возведения фундамента, в то время как Администрация Ставрополя в пределах сроков исковой давности не заметила, как ответчики — арендаторы возвели здание длиной свыше 70 метров.

2. Сказанное — яркое свидетельство того, что существующие правила предоставления земельных участков под строительство расплывчаты, надлежащего контроля за строительством нет.

3. Региональные суды не в состоянии разрешить элементарные споры, вытекающие из норм гражданского и градостроительного права.

³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 апреля 2018 г. № 19-КГ 18-2 // СПС «Консультант-Плюс».

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. Ч. 2 / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 21–26.
3. Колоколов Н.А. Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ч. 3 / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2018. № 2. С. 16–20.
4. Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ч. 1 / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23.
5. Складенко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ / М.В. Складенко // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30.
6. Складенко М.В. Верховный Суд РФ исправил градостроительные ошибки / М.В. Складенко // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 3–8.
7. Складенко М.В. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики / М.В. Складенко // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32.

Верховный Суд РФ принимает решения, призванные стабилизировать судебную практику по делам о самовольном строительстве

**Скляренко Марина Владимировна,
советник Верховного Суда Российской Федерации**

marina-sklyarenko@yandex.ru

Анализируется поэтапная судебная проверка законности организации деятельности местных органов власти по выявлению и пресечению самовольного строительства.

Ключевые слова: земельное право, градостроительное право, самовольное строительство, незаконное строительство, снос незаконных построек.

The Supreme Court of the Russian Federation Adopts Decisions Aimed at Stabilization of the Judicial Practice in Unauthorized Construction Cases

**Sklyarenko Marina V.
Counsellor of the Supreme Court of the Russian Federation**

The article analyzes the stage-by-stage judicial verification of legality of arrangement of the unauthorized construction identification and suppression activities of local government authorities.

Keywords: land law, town-planning law, unauthorized construction, unlawful construction, demolition of unlawfully erected structures.

В настоящей публикации продолжается анализ новейшей судебной практики о разрешении споров о самовольном строительстве¹.

Незаконное возведение 12-квартирного жилого дома: здание нельзя снести, нельзя признать на него и право собственности

Фабула дела: первоначальные позиции сторон

Гражданке И. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 362 кв.м, расположенный в г. Новороссийске. На данном участке ею был возведен 3-этажный 12-квартирный жилой дом общей площадью 447,5 кв.м. Часть данной постройки (158,0 кв.м) возведена на смежном (чужом, принадлежащем Ш.) земельном участке.

¹ Градостроительный кодекс РФ: судебная практика его применения // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 18–25; Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23; Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ч. 2 // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 21–26; Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ст. 3 // Градостроительное право. 2018. № 2. С. 16–20; Скляренко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30; Скляренко М.В. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32; Скляренко М.В. Верховный Суд РФ исправил градостроительные ошибки // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 3–8.

Администрация муниципального образования г. Новороссийска (далее — Администрация) обратилась в суд с иском к И. о сносе самовольной постройки, сославшись на то, что на принадлежащем ответчику на праве собственности земельном участке осуществляется строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома с нарушением СНиП.

Ответчица, не согласившись с данным иском, предъявила к Администрации встречное требование о признании за нею права собственности на возводимое ею сооружение, состоящее из изолированных жилых помещений — квартир. Свою позицию И. мотивировала тем, что ее земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования — размещения «блокированных жилых домов» с приквартирными участками, поэтому ею возведен блокированный трехэтажный дом, состоящий из изолированных жилых помещений — квартир в количестве 12 и помещений общего пользования. Построенный ею дом соответствует СНиП, требованиям санитарно-эпидемиологической, противопожарной, экологической, сейсмической и природоохранной безопасности, предъявляемым к капитальным строениям, а также Правилам землепользования и застройки г. Новороссийска, прав других лиц не нарушает. Ею предпринимались меры к получению разрешения на ввод возведенного объекта в эксплуатацию.

Позиция суда первой инстанции

28 марта 2017 г. Приморский районный суд г. Новороссийска иск Администрации удовлетворил, во встречном иске

отказал. Суд первой инстанции исходил из того, что возведенный И. объект не соответствует характеру землепользования и застройки г. Новороссийска, утвержденного Решением городской Думы от 23 декабря 2014 г. № 439, в части минимальных отступов до границ земельного участка и частично — площадью 10,6 кв.м (площадь всей застройки — 158,0 кв.м) возведен на чужом смежном земельном участке.

По мнению суда первой инстанции, согласие собственника смежного земельного участка — Ш. на строительство И. 3-этажного жилого дома с заступом на территорию ее земельного участка с последующим оформлением части занятого смежного земельного участка в собственность И. не освобождает ответчицу от соблюдения требований, предъявляемых к возводимому строению градостроительными нормами и правилами, само нарушение которых уже создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд первой инстанции принял во внимание, что И. заявлено исковое требование о признании права собственности на квартиры и помещения общего пользования, которые по конструктивным признакам соответствуют многоквартирному жилому дому, тогда как доказательств наличия мощности инженерных сетей, способной обеспечить данный объект строительства, ею не представлено.

Кроме того, И. не предпринимала действий к получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Позиция суда второй инстанции

8 августа 2017 г. Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска Администрации отменила и в этой части приняла новое решение об отказе в иске. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Суд апелляционной инстанции, не соглашаясь с выводами суда первой инстанции о наличии оснований для сноса самовольной постройки, отменяя его в этой части, в то же время согласился с выводами Приморского суда г. Новороссийска об отсутствии оснований для признания за И. права собственности на спорную постройку, указав, что возведение 3-этажного жилого дома, в основном расположенного в границах земельного участка, принадлежащего И., без получения разрешительных документов само по себе не является основанием для сноса возводимого объекта недвижимости. Доказательств наличия существенных нарушений строительных норм и правил, которые могут повлечь снос самовольного строения, причинения вреда жизни, здоровью граждан, повреждения или уничтожения имущества других лиц, а также доказательств возведения многоквартирного жилого дома в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ Администрацией не представлено.

В кассационной жалобе Администрация поставила вопрос об отмене апелляционного определения и оставлении без изменения Решения Приморского районного суда г. Новороссийска от 28 марта 2017 г.

Определением судьи Верховного Суда РФ от 13 апреля 2018 г. денная кассационная жалоба с делом была передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной колле-

гии по гражданским делам Верховного Суда РФ (далее — Судебная коллегия).

Позиция Верховного Суда РФ

Судебная коллегия, проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, нашла жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении дела имели место существенные нарушения норм материального и процессуального права, допущенные судом апелляционной инстанции, выразившиеся в следующем.

В соответствии с п. 1 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.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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 (подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ).

В силу ч. 1 и 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной выше нормой.

Как установлено судом, И. является собственником земельного участка, площадью 362 кв.м, категория: из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования — для размещения блокированных жилых домов с приквартирными участками.

На указанном земельном участке расположен незавершенный строительством объект недвижимого имущества (95% от общего объема работ) — 3-этажный жилой дом общей площадью 447,5 кв.м, обладающий признаками индивидуально- или блокированного жилого дома. Разрешение на строи-

тельство данного объекта органом местного самоуправления не выдавалось.

Согласно п. 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 и 4 названной нормы (п. 2).

Из смысла приведенных правовых норм в их взаимосвязи следует, что в случае признания постройки самовольной суду надлежит определить ее юридическую судьбу, возложив на лицо, создавшее это постройку, обязанность снести ее, либо признав за ним право собственности на самовольную постройку.

Судом установлено, что на земельном участке И. без разрешения на строительство и без проектной документации, прошедшей государственную строительную экспертизу, осуществляет строительные работы по возведению объекта капитального строительства (самовольно возводится объект недвижимости, многоквартирный жилой дом этажностью 3 единицы). Соответствующая документация, утвержденная в установленном законом порядке, в том числе заключение государственной экспертизы, на возводимый объект капитального строительства в материалах дела отсутствует.

Суд первой инстанции исходил из того, что возведенный И. объект не соответствует требованиям действующего законодательства и возведен на чужом смежном земельном участке. Судебная коллегия отменила его решение в части сноса, указав, что возведенный объект — самовольная постройка, вместе с тем неустраняемых нарушений СНиП ответчицей не допущено,

С данным выводом суда апелляционной инстанции, по мнению Судебной коллегии, согласиться нельзя, поскольку с учетом изложенных выше норм ГК РФ, признавая строение самовольным, суду следовало принять решение:

— либо о его сносе;

— либо о возможности признания права собственности в соответствии с требованиями ст. 222 ГК РФ.

Таким образом, в нарушение приведенных выше требований процессуального закона суд, установив нарушение прав и охраняемых законом интересов Администрации, не разрешил спор по существу и не определил надлежащий способ восстановления нарушенного права истца, что повлекло за собой вынесение решения, не соответствующего положениям ст. 195 ГПК РФ.

Кроме того, Судебная коллегия обратила внимание на следующее обстоятельство. Принимая решение об отказе в сносе самовольной постройки, суд апелляционной инстанции

сослался на заключение проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы, согласно которому возводимый объект на данной стадии строительства не представляет угрозы для жизни и здоровья граждан.

Между тем заключение экспертизы, положенное в основу апелляционного определения, не содержит вывода о том, что сохранение самовольной постройки И. не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии со ст. 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

В силу ч. 1 ст. 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде апелляционной инстанции», если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (п. 1 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ), то суду апелляционной инстанции следовало поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств.

Лицам, участвующим в деле, должны представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не доказаны обстоятельства, имеющие значение для дела (п. 2 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (ч. 2 ст. 56 ГПК РФ).

Особо следует отметить, что суд апелляционной инстанции не лишен возможности в необходимых случаях поставить на обсуждение сторон вопрос о назначении по делу судебной экспертизы, если судом первой инстанции неправильно определены имеющие значение для дела обстоятельства и (или) такие обстоятельства не доказаны в суде первой инстанции.

Как видим, судом апелляционной инстанции не установлено юридически значимых обстоятельств, свидетельствующих о том, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаст угрозу жизни и здоровью граждан в будущем, что свидетельствует о существенном нарушении судом ст. 56, 57, 67, 198 ГПК РФ.

Поскольку выводы суда апелляционной инстанции противоречат приведенным выше нормам материального и процессуального права, Судебная коллегия определила, что нарушения норм материального и процессуального права не только являются существенными, непреодолимыми, но и не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Результат: апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда

от 8 августа 2017 г. было отменено, а дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции².

Промежуточные научно-практические выводы:

1. План застройки населенного пункта, как правило, определяется соответствующими органами представительной и исполнительной власти, функционирующих на территории данных населенных пунктов, в анализируемом случае Решением городской Думы от 23 декабря 2014 г. № 439.

2. Возведению жилого дома, а равно любого иного объекта капитального строительства должно предшествовать получение застройщиком соответствующего разрешения. В анализируемой ситуации такого разрешения не только не было, застройщик, пусть и с согласия соседа, захватил часть смежного земельного участка. По общему правилу, здание, возведенное без соответствующего разрешения — самострой, в отношении которого следует принять решение либо о его сносе, либо о признании за застройщиком права собственности на него.

3. Суд первой инстанции, руководствуясь формальными требованиями закона (отсутствие у застройщика права на возведение здания, захват чужой территории), не только удовлетворил иск Администрации о сносе самовольно возведенного объекта капитального строительства, но и отказал застройщику в признании за ним права собственности на спорный объект.

4. Суд второй инстанции отнесся к своей функции неформально, усомнившись с необходимости сноса уже построенного (95% готовности) здания, принял «соломоново» решение: дом не сносить, в решение Приморского районного суда в части отказа в признании за застройщиком права собственности не вмешиваться. Мы вправе предположить, что суд апелляционной инстанции при этом исходил из следующих посылок: решение Администрации о выдаче разрешения на строительство, соответственно, ее отказ в признании за застройщиком права собственности на дом пресекающего характера не имеют, спор между застройщиком и Администрацией может быть урегулирован без принятия судебного решения.

5. Обращение Администрации в Верховный Суд РФ с кассационной жалобой свидетельствует, что мирным путем И. урегулировать конфликт не удалось. В сложившейся ситуации повторной апелляции, чтобы не перегружать себя экспертными исследованиями, о которых указывается в определении кассационной инстанции, скорее всего, придется согласиться с решением суда первой инстанции. Такой подход к решению конфликта подстегнет застройщика к оперативному урегулированию созданного им спора.

Конфликт между собственниками повлек спор о незаконности принадлежащего им жилого дома

Фабула дела: причины возникновения спора

ООО «Консенсус-Юг» обратилось в суд с иском к Т.Н. Баланяну о признании реконструированного жилого дома само-

вольной постройкой и возложении обязанности привести объект недвижимости в соответствие с правоустанавливающим документами, сославшись на то, что ООО «Консенсус-Юг» (далее — ООО) и Б. на праве общей долевой собственности (2/3 и 1/3 доли соответственно) принадлежит земельный участок площадью 923 кв.м., расположенный в г. Сочи, категория земель — земли населенных пунктов для садоводства.

На указанном земельном участке расположен 3-этажный жилой дом общей площадью 1215 кв.м., который также принадлежит ООО и Б. на праве общей долевой собственности в тех же долях, что и земельный участок.

Б. без получения соответствующего разрешения на реконструкцию дома над имеющимися тремя этажами возвел два дополнительных этажа площадью 905,4 кв.м, в результате чего общая площадь дома увеличилась до 1992,3 кв.м (жилой площадью 1614,4 кв.м), а его этажность возросла до пяти.

Позиция ООО

ООО, считая осуществленную Б. реконструкцию жилого дома неправомерной, обратилось в Центральный районный суд г. Сочи с иском в суд к Б., в котором поставило вопрос о возложении на ответчика обязанности привести объект недвижимости в соответствие с правоустанавливающим документами.

В ходе рассмотрения дела ООО отказалось от иска к Б. Данный отказ принят судом, производство по делу в указанной части прекращено определением Центрального районного суда г. Сочи от 30 марта 2017 г.

Позиция Б.

Б., не согласившись с иском, обратился в суд со встречными требованиями к администрации г. Сочи (далее — Администрация) и ООО:

- о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии;
- признании права собственности на данный объект недвижимости;
- прекращении права долевой собственности;
- реальном разделе жилого дома между сосособственниками.

В обоснование своих требований Б. сослался на то, что произведенная им реконструкция жилого дома соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, а также требованиям безопасности, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы других лиц. Кроме того, поскольку реконструкция дома произведена им (Б.) за счет собственных средств, без участия другого сосособственника, то его доля в праве собственности на домовладение, как он считает, увеличилась, и домовладение подлежит разделу с учетом данного обстоятельства.

Позиция Администрации г. Сочи

Администрация, в свою очередь, обратилась в суд с иском к Б. и ООО о признании реконструированного жилого дома самовольной постройкой, возложении на ответчиков обязанности снести данный жилой дом, внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении права собственности ответчиков на спорное строение.

² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22 мая 2018 г. № 18-КГ18-54 // СПС «КонсультантПлюс».

В обоснование иска Администрации указано, что реконструкция жилого дома произведена Б. с нарушением требований закона, без получения результатов инженерно-технических изысканий и градостроительного плана земельного участка, проектной документации, положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, а также без разрешения на строительство (реконструкцию), за получением которого ответчики в уполномоченный орган не обращались.

Кроме того, указанная реконструкция жилого дома нарушает Правила землепользования и застройки, так как фактически возведенный Б. объект недвижимости не отвечает признакам индивидуального жилого дома и превышает предельные параметры разрешенного строительства.

Позиция суда первой инстанции

Решением Центрального районного суда г. Сочи от 30 марта 2017 г. иск Б. удовлетворен, в удовлетворении исковых требований Администрации. При этом суд руководствовался положениями ст. 222 ГК РФ, разъяснениями, содержащимися в п. 25, 26, 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 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», и исходил из того, что спорный объект капитального строительства после реконструкции расположен в границах принадлежащего ООО и Б. на праве общей долевой собственности земельного участка, отвечает требованиям строительных и градостроительных норм и правил, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Позиция суда второй инстанции

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 августа 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Администрации, адресованной в Верховный Суд РФ, содержится просьба об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений как незаконных.

Позиция Верховного Суда РФ

Определением судьи Верховного Суда РФ от 9 апреля 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ (далее — Судебная коллегия), которая нашла кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

Судебная коллегия пришла к выводу о том, что с обжалуемыми судебными постановлениями согласиться нельзя. В силу положений ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке — за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана

постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с положениями ст. 33 ФЗ от 15 апреля 1998 г. № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» нормативы организации и застройки территории садоводческого огороднического или дачного некоммерческого объединения, в том числе минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков, устанавливают органы местного самоуправления в порядке, установленном градостроительным законодательством, с учетом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей.

Указанные нормативы определены Правилами землепользования и застройки на территории города-курорта Сочи, утвержденными Решением Городского собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. № 202.

Кроме того, как разъяснено в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта (п. 46).

В силу положений ст. 51 Градостроительного кодекса РФ и ст. 3 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться, помимо правоустанавливающих документов на земельный участок, также градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации и иные предусмотренные ст. 51 Градостроительного кодекса РФ документы.

Согласно ч. 2 ст. 48 Градостроительного кодекса 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 частей, капитального ремонта. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи) (ч. 3 ст. 48). Частью 11 данной статьи предусмотрено, что подготовка проектной документации осуществляется, в частности, на основании результатов инженерно-технических изысканий и градостроительного плана земельного участка. Согласно ч. 12 этой же статьи в состав проектной документации объектов капитального строительства входит пояснительная записка, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями.

В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе и утверждаются при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации. Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Согласно ч. 1 ст. 47 Градостроительного кодекса РФ не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза не проводится в отношении проектной документации отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

Как установлено судом, земельный участок, на котором расположен спорный реконструированный объект недвижимости, относится к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования — для садоводства.

Б. произведена реконструкция жилого дома, расположенного на указанном выше земельном участке, в результате чего общая площадь жилого дома увеличилась до 1992,3 кв.м, а этажность дома — до 5 этажей, что подтверждается имеющимися в деле доказательствами, в том числе заключением эксперта от 22 февраля 2017 г., актом осмотра земельного участка от 2 марта 2017 г., Письмом из департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации г. Сочи от 1 марта 2017 г. № 21.01-11/4029.

Из приведенных положений закона следует, что превышение разрешенного количества этажей здания, отсутствие проектной документации, результатов инженерных изысканий, а также их государственной экспертизы являются существенными нарушениями градостроительных правил.

Однако эти обстоятельства, имеющие юридически важное значение для правильного разрешения дела, какой-либо правовой оценки судебных инстанций не получили.

Кроме того, целевое назначение земельного участка, на котором расположено спорное строение, — садоводство. Согласно классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540, садоводство (код 1.5) — один из видов сельскохозяйственного использования — осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Позволяет ли возведенное строение использовать земельный участок по целевому назначению, судом не установлено.

С учетом изложенного, Судебная коллегия пришла к выводу, что допущенные при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Администрации, в связи с чем состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции³.

Промежуточные научно-практические выводы:

1. Как указывалось выше, план застройки населенного пункта определяется соответствующими органами представительной и исполнительной власти, функционирующими на территории конкретного населенного пункта.

2. Бесспорно, что возведению жилого дома, его перестройке должно предшествовать получение заинтересованными лицами соответствующего разрешения. Во втором примере застройщик, на этот раз без согласия соседа, полностью перестроил дом. По общему правилу, новое здание — самострой, в отношении которого следует принять решение либо об его сносе, либо о признании за застройщиком права собственности на него.

3. Как видим, суды первой инстанции и второй инстанций стали на сторону застройщика.

4. Обращение Администрации г. Сочи в Верховный Суд РФ с кассационной жалобой свидетельствует, что урегулировать конфликт на региональном уровне не удалось.

³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11 мая 2018 г. № 18-КГ 18-26 // СПС «КонсультантПлюс».

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. Ч. 2 / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 21–226.

3. Колоколов Н.А. Применение норм материального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ч. 3 / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2018. № 2. С. 16–20.
4. Колоколов Н.А. Применение норм процессуального права при рассмотрении дел о самовольном строительстве. Ч. 1 / Н.А. Колоколов // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 19–23.
5. Скляренко М.В. Акт о пресечении самовольного строительства в г. Севастополе выдержал проверку в Верховном Суде РФ / М.В. Скляренко // Градостроительное право. 2017. № 3. С. 26–30.
6. Скляренко М.В. Верховный Суд РФ исправил градостроительные ошибки / М.В. Скляренко // Градостроительное право. 2018. № 1. С. 3–8.
7. Скляренко М.В. Самовольное строительство в Киеве: анализ судебной практики / М.В. Скляренко // Градостроительное право. 2017. № 4. С. 27–32.

Устанавливается ли публичный сервитут на объекты недвижимости (здания, строения, помещения и т.п.)?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Действующее законодательство не содержит запрета на обременение объектов недвижимого имущества, не являющихся земельными участками, публичными сервитутами.

Обоснование вывода:

Статья 277 ГК РФ распространяет действие норм о сервитуте в отношении земельных участков (ст. 274–276 ГК РФ) и на здания, сооружения и другое недвижимое имущество. При этом, как прямо предусмотрено п. 1 ст. 274 ГК РФ, сервитут может устанавливаться для обеспечения нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. В п. 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г., также указано, что сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника объекта недвижимости иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему объектом.

Таким образом, Гражданский кодекс РФ позволяет обременять сервитутом не только земельные участки, но и иные объекты недвижимого имущества, если это отвечает принципам разумности, справедливости и целесообразности и не является для собственника служащей вещи обременительным в том смысле, что он фактически не лишается возможности использовать имущество, принадлежащее ему на праве собственности, в отношении которых установлен сервитут (смотрите, например, Определение ВАС РФ от 16.01.2013 № ВАС-17782/12, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.02.2017 № Ф05-5039/14 по делу № А40-31264/2012, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13.09.2017 № Ф06-24009/17 по делу № А65-14807/2014, Постановление Арбитражного суда Свердловской области от 08.07.2004 № А60-7223/2004-С1, Решение Фрунзенского районного суда от 16.10.2015 по делу № 2-107/2015).

Отметим, что действующее законодательство не содержит какой-либо единой системы сервитутов и их классифика-

ции. В зависимости от целей, оснований установления и прекращения управомоченному субъекту различают публичные и частные сервитуты. Если частный сервитут является примером частноправовых (гражданских) отношений и устанавливается соглашением сторон либо в случае спора судом, то публичный сервитут устанавливается решением органа власти (административный метод). Различными являются и способы защиты прав собственника служащего объекта недвижимости, и порядок прекращения сервитута.

Так, в соответствии со ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Это правило действует в отношении обременения публичным сервитутом земельного участка. Ограничение права касается неограниченного круга лиц и представляет собой определенный правовой режим использования земельных участков или их частей любым лицом независимо от наличия или отсутствия у него прав на земельный участок. Целью ограничения прав (установления водоохраных зон, защитных полос, охранных зон и т.п.) является охрана объектов, имеющих общественное значение, путем ограничения хозяйственной деятельности.

В отношении иных объектов недвижимости подобные нормы отсутствуют¹. Однако это не означает, что публичным сервитутом нельзя обременить здание, сооружение, помещение и др., при наличии соответствующей потребности. Например, в ст. 31 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» указано, что при отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями в том числе и публичным сервитутом. Решение об установлении обременения, в том числе публичного

¹ Заметим, что прежний Градостроительный кодекс РФ содержал нормы о публичных сервитутах в области градостроительства (ст. 64 ГрК РФ 1998 г.), но в ныне действующем Градостроительном кодексе РФ соответствующие положения отсутствуют.

сервитута, принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации государственного или муниципального имущества. При этом обременение, в том числе публичный сервитут, в случаях, если об их установлении принято соответствующее решение, является существенным условием сделки приватизации (смотрите, например, Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 05.10.2015 по делу № А71-6721/2015). Примером реализации приведенной нормы на практике может быть Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 23 августа 2005 г. № 1158-рз, где в качестве условия приватизации объекта нежилого фонда установлена обязанность победителя аукциона обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля (публичный сервитут).

Следовательно, действующее законодательство не содержит запрета на обременение объектов недвижимого имущества, не являющихся земельными участками, публичными сервитутами. Однако надлежит учитывать, что публичный сервитут устанавливается органом публичной власти, при наличии объективной необходимости ограниченно пользоваться служащей недвижимостью, в отношении объекта недвижимости, принадлежащего публичному собственнику, не относящемуся к объектам общего пользования. При этом сервитутным правом может пользоваться неопределенный круг лиц.

*Ответ подготовил:
эксперт службы правового консалтинга «ГАРАНТ»
Амирова Лариса*

Ответ прошел контроль качества

Заказчик (он же субподрядчик) и генеральный подрядчик не являются взаимозависимыми лицами. Заказчик является членом строительной саморегулируемой организации, имеет необходимые допуски, производственные мощности, оборудование и персонал для производства строительных работ. Заказчик (как субподрядчик) выполняет только часть работ, предусмотренных договором генподряда. Какие последствия (в том числе налоговые риски) может повлечь за собой сделка, в которой в качестве субподрядчика выступает сам заказчик, то есть подрядчик берет заказчика на субподряд?

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:

В действующем законодательстве отсутствует запрет на выполнение заказчиком по договору строительного подряда функций субподрядчика по договору субподряда.

Мы не усматриваем налоговых рисков, связанных именно с такой схемой взаимоотношений участников процесса капитального строительства.

Обоснование позиции:

Гражданско-правовые аспекты

Вопросы взаимодействия участников процесса капитального строительства регулируются:

- главой 37 «Подряд» ГК РФ;
- Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее — Закон № 39-ФЗ);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее — ГрК РФ).

В настоящее время в гражданском и строительном законодательстве отсутствует запрет на выполнение заказчиком по договору строительного подряда функций субподрядчика по договору субподряда (ст. 706 ГК РФ). В частности, законодательством прямо разрешено совмещать функции двух и более субъектов инвестиционной деятельности, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемыми между ними (п. 6 ст. 4 Закона № 39-ФЗ).

Судебная практика также подтверждает возможность заключения генподрядчиком договора субподряда с заказчиком по договору строительного подряда.

Например, в Постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 26 января 2009 г. № 03АП-3648/2008 прямо сказано: доводы заявителя апелляционной жалобы о том, что действующее законодательство не допускает совпадения сторон договора подряда в одном лице, в частности заказчика и субподрядчика, основаны на неправильном толковании норм права.

Возможность совпадения заказчика и субподрядчика в одном лице следует и из Постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 12 декабря 2017 г. № 10АП-17602/17.

По аналогии можно обратиться к сфере госзакупок. По мнению Департамента развития контрактной системы Минэкономразвития России, исходя из системного толкования положений Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», при исполнении контракта заказчик не может выступать одновременно в роли поставщика (подрядчика, исполнителя) и в качестве субподрядчика. Делаем вывод, что в качестве только субподрядчика заказчик выступать может (Письмо Минэкономразвития России от 22.06.2016 № Д28и-1682).

Налоговые риски

Как было установлено выше, само по себе выполнение заказчиком части строительных работ в качестве субподрядчика не противоречит действующему законодательству.

Наиболее распространенные способы ведения финансово-хозяйственной деятельности с высоким налоговым риском, направленные на получение необоснованной налоговой выгоды, определяются ФНС России по результатам контрольной работы с учетом досудебного урегулирования споров с

налогоплательщиками и сложившейся арбитражной практики. Информация о таких способах ведения деятельности размещается на официальном сайте ФНС России (www.nalog.ru) в разделе «Общедоступные критерии самостоятельной оценки рисков».

В частности, налоговые органы доначисляют строительным организациям налог на прибыль и отказывают в вычете «входного» НДС из-за того, что субподрядчики имеют признаки фирм-однодневок, которые не выполняли и не могли выполнять перечисленные в документах виды работ. Однако, судя по вопросу, в рассматриваемом случае это не имеет места.

Существуют и другие причины для претензий со стороны налоговых органов по поводу получения необоснованной налоговой выгоды. В ряде случаев эти претензии поддерживаются судами. Приведем некоторые примеры.

1. Выполнение субподрядчиком работ по благоустройству территории (озеленение, посадка деревьев) в средней полосе России в период с 1 ноября по 31 декабря, причем уже после сдачи объекта (Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2016 по делу № А65-23862/2015).

2. Отсутствие доказательств проявления налогоплательщиком должной осмотрительности.

Применительно к строительной деятельности налоговые органы считают, что представления в отношении контрагента копий выписки из ЕРЮЛ, свидетельства о постановке на налоговый учет и устава недостаточно. По их мнению, налогоплательщик обязан убедиться в том, что подрядчик (субподрядчик) располагает ресурсами для выполнения работ и имеет право выполнять соответствующие виды работ, т.е. является членом СРО и получил свидетельство о допуске. С этим соглашались и суды (Постановление АС Западно-Сибирского округа от 14.04.2016 № Ф04-1140/2016 по делу № А46-6962/2015, Постановление АС Поволжского округа от 11.03.2016 № Ф06-6375/2016 по делу № А65-13942/2015, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2016 по делу № А56-14818/2014).

3. Отсутствие субподрядчика по юридическому адресу, отсутствие у него материальной базы и персонала, представление налоговой отчетности с минимальными показателями сумм налога к уплате в бюджет при значительных денежных оборотах по расчетному счету, отсутствие перечислений денег в счет оплаты расходов, неизбежно возникающих у организаций, осуществляющих реальную производственную деятельность (Постановление АС Волго-Вятского округа от 17.03.2016 по делу № А43-592/2015).

Обращаем внимание на то, что доказательством получения заказчиком (генподрядчиком) необоснованной налоговой выгоды является совокупность обстоятельств. Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25 мая 2010 г. № 15658/09, при осуществлении выбора контрагента субъект предпринимательской деятельности должен оценивать:

- условия сделки и их коммерческую привлекательность;
- деловую репутацию контрагента;
- платежеспособность контрагента;
- риск неисполнения контрагентом обязательств и предоставление обеспечения;

— наличие у контрагента необходимых ресурсов (производственных мощностей, технологического оборудования, квалифицированного персонала) и соответствующего опыта.

В заданном нам вопросе отсутствует информация, которая могла бы свидетельствовать о получении заказчиком или генподрядчиком необоснованной налоговой выгоды.

Еще одним возможным источником налоговых рисков является право налоговых органов контролировать уровень цен в сделках между взаимозависимыми лицами в порядке, определенном разделом V.1 НК РФ, который введен Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 227-ФЗ.

Общие положения о налогообложении сделок между взаимозависимыми лицами определены в ст. 105.3 НК РФ. Нормы п. 1 ст. 105.3 НК РФ предусматривают, что взаимозависимые лица, устанавливая цены в сделках между собой, для целей налогообложения должны руководствоваться общепринятым в мировой практике принципом «вытянутой руки», который подразумевает определение налоговых обязательств по сделкам между взаимозависимыми лицами исходя из рыночных цен. При этом рыночными признаются цены в сделках, сторонами которых являются лица, не признаваемые взаимозависимыми.

Налоговый контроль в связи с совершением сделок между взаимозависимыми лицами осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов, каковым является ФНС России (п. 1 ст. 105.17 НК РФ).

Однако в рассматриваемом случае контрагенты не являются взаимозависимыми лицами, поэтому налоговых рисков от признания применяемых ими цен нерыночными также не возникает.

Таким образом, налоговых рисков, связанных именно с выполнением заказчиком по договору строительного подряда функций субподрядчика по договору субподряда, мы не усматриваем.

*Эксперт службы правового консалтинга «ГАРАНТ»,
аудитор, член Российского Союза аудиторов
Буланцов Михаил*

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

Компания-застройщик и инвестор заключили договор совместно с администрацией города о целевом финансировании объекта многоквартирного жилого дома. Во исполнение этого соглашения инвестор принимает на себя обязательство осуществить целевое финансирование на завершение строительства объекта путем перечисления денежных средств на расчетный счет технического заказчика, с которым у застройщика заключен договор на выполнение функций технического заказчика. То есть напрямую техническому заказчику поступают денежные средства от инвестора.

До заключения указанного соглашения застройщик осуществлял строительство жилого дома собственными силами, заключая договоры долевого участия. Для завершения строительства привлечен новый инвестор (коммерческая организация). Согласно указанному соглашению застройщик для завершения строительства привлекает технического заказчика. Техническому заказчику предусмотрено вознаграждение за выполнение функций технического заказчика.

В соглашении не указано, что получает инвестор на сумму внесенных средств. Из соглашения также не следует, что источником целевого финансирования являются бюджетные средства.

Облагаются ли средства целевого финансирования окончания строительства НДС и признаются ли доходом технического заказчика?

Какими нормами НК РФ регламентируется налогообложение данной операции (примечание: в настоящее время при осуществлении расчетов в платежных поручениях инвестор не выделяет сумму НДС, и нужно подтвердить правильность его действий)?

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:

Средства целевого финансирования, перечисляемые инвестором техническому заказчику, не подлежат обложению НДС.

Для технического заказчика такие денежные средства не являются доходом.

При этом у застройщика перечисляемые инвестором денежные средства учитываются в составе внереализационных доходов по мере признания расходов, фактически осуществленных за счет этих средств.

Обоснование позиции:

Понятия «застройщик» и «технический заказчик», приведенные в вопросе, содержатся в Градостроительном кодексе РФ (далее — ГрК РФ).

Согласно п. 16 ст. 1 ГрК РФ застройщик — это 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.

При этом застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

В соответствии с 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, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, стро-

ительство, 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.

При этом строительство жилых домов по договорам участия в долевом строительстве осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее — Закон № 214-ФЗ).

Согласно п. 1 ст. 2 Закона № 214-ФЗ под застройщиком понимается организация, имеющая, в частности, на праве аренды земельный участок и привлекающая денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Понятие «инвестор» приведено в п. 2 ст. 4 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», согласно которому инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ.

Как следует из вопроса, для завершения строительства привлечен инвестор, который согласно условиям соглашения переводит денежные средства напрямую техническому заказчику, не являющемуся стороной соглашения.

По нашему мнению, данную операцию можно рассматривать как оплату третьему лицу (ст. 313 ГК РФ).

В рассматриваемой ситуации застройщик передает техническому заказчику функции по завершению строительства дома. То есть после заключения трехстороннего соглашения застройщик прекращает выполнять строительство жилого дома собственными силами, но обязательства по сдаче дома в эксплуатацию и передаче квартир дольщикам квартир остаются за застройщиком.

Учет доходов и расходов по строительству дома продолжает вести застройщик. Соответственно, денежные средства, переводимые инвестором техническому заказчику, должны учитываться у застройщика.

В общем случае, когда застройщик выполняет строительство жилого дома собственными силами без привлечения подрядчиков, он совмещает функции застройщика и подрядчика. Соответственно, денежные средства, получаемые застройщиком от участников долевого строительства, включаются в налоговую базу по НДС у застройщика как авансовые платежи, полученные в счет предстоящего выполнения работ.

В случае когда застройщик не выполняет строительство собственными силами, услуги застройщика НДС не облагаются. Причем под стоимостью услуг понимается сумма, выделенная в договорах участия в долевом строительстве, а также сумма превышения финансирования строительства над фактическими расходами застройщика (экономия застройщика)

(смотрите более подробно: Вопрос: Организация является застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ. Основная часть строительно-монтажных работ выполняется собственными силами застройщика, на некоторые виды работ привлекаются сторонние подрядчики. Каков порядок обложения НДС сумм, поступающих от дольщиков (инвесторов), у застройщика (после введения льготы, установленной подп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ), самостоятельно выполняющего основную часть строительно-монтажных работ? (ответ службы правового консалтинга «ГАРАНТ», сентябрь 2017 г.)).

Однако в данной ситуации инвестор перечисляет денежные средства не по договору участия в долевом строительстве, а согласно условиям соглашения. Причем из условий вопроса следует, что никакие обязательства перед инвестором в счет полученных денежных средств у застройщика не возникают, т.е. фактически происходит безвозмездная передача денежных средств.

В целях налогообложения такую операцию можно рассматривать как безвозмездную передачу либо дарение.

1. В части обложения данной операции НДС сообщаем следующее.

Операции, признаваемые объектами налогообложения НДС, перечислены в ст. 146 НК РФ. Подпункт 1 п. 1 ст. 146 НК РФ относит к ним и операции по реализации товаров на территории РФ.

При этом осуществление операций, связанных с обращением российской или иностранной валюты (за исключением целей нумизматики), не признается объектом обложения НДС (подп. 1 п. 3 ст. 39, подп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Поэтому полагаем, что безвозмездная передача денежных средств объектом налогообложения НДС не является (смотрите дополнительно письма Минфина России от 30.08.2016 № 03-07-11/50447, от 11.04.2011 № 03-07-11/87, от 13.04.2010 № 03-07-11/114, от 08.11.2007 № 03-07-11/555).

Соответственно, у инвестора объекта обложения НДС не возникает.

Не возникает объекта обложения НДС и у застройщика, поскольку денежные средства, полученные от инвестора на строительство объекта, не связаны с оплатой реализованных застройщиком товаров (работ, услуг) (смотрите Письмо Минфина России от 28.05.2015 № 03-07-10/30935).

Иными словами, инвестор правомерно не выделил сумму НДС в платежном поручении при перечислении денежных средств техническому заказчику.

2. В отношении возникновения дохода, облагаемого налогом на прибыль, сообщаем следующее.

Согласно п. 8 ст. 250 НК РФ к внереализационным доходам, в частности, относятся доходы в виде безвозмездно полученного имущества (работ, услуг) или имущественных прав, за исключением случаев, указанных в ст. 251 НК РФ. Отметим, что полученные денежные средства не удовлетворяют условиям:

— подп. 6 п. 1 ст. 251 НК РФ (средства и иное имущество, которые получены в виде безвозмездной помощи (содействия) в порядке, установленном Законом № 95-ФЗ);

— подп. 11 п. 1 ст. 251 НК РФ (имущество, полученное от учредителя или дочерней организации).

К доходам, не учитываемым при расчете налоговой базы по налогу на прибыль, в том числе относятся:

— средства в виде имущества, полученного организацией в рамках целевого финансирования (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ);

— целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности (п. 2 ст. 251 НК РФ).

В рассматриваемом случае организация — получатель денежных средств является коммерческой, соответственно, норма п. 2 ст. 251 НК РФ в данном случае не применяется.

В общем случае к средствам целевого финансирования относится в том числе имущество в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов (абз. 13 подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

Основываясь на приведенной норме, представители контролирующих органов приходят к выводу о том, что расходы, понесенные за счет средств дольщиков в рамках целевого финансирования, для целей налогообложения прибыли в состав расходов застройщика не включаются (смотрите, в частности, письма Минфина России от 01.12.2017 № 03-03-06/1/79964, от 24.03.2017 № 03-03-06/1/17302, от 27.03.2015 № 03-03-06/1/17098, от 09.08.2013 № 03-03-06/1/32297, от 20.03.2012 № 03-03-06/1/136).

Несмотря на то, что технический заказчик в рассматриваемой ситуации получает финансирование напрямую от инвестора, все действия технического заказчика по строительству регулируются договором между ним и застройщиком и для него все средства, получаемые в рамках данного договора, относятся к средствам целевого финансирования на основании подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ, за исключением оплаты вознаграждения, которую он получает за выполнение своих функций.

Однако в отношении застройщика ситуация иная. Согласно заключенному тройственному соглашению целью предоставляемых денежных средств выступает дофинансирование незавершенного строительства. А поскольку характер предоставляемых средств безвозвратный и безвозмездный, мы полагаем, можно провести аналогию между ними и субсидиями, получаемыми организациями на финансирование расходов, связанных с созданием амортизируемого имущества, хотя источник данных средств не бюджетный.

Если придерживаться данной аналогии, то в рассматриваемом случае застройщику сумму полученных денежных средств на дофинансирование строительства многоквартирного жилого дома следует включать в состав внереализационных доходов по мере признания расходов, фактически осуществленных за счет этих средств.

При реализации, ликвидации или ином выбытии объекта недвижимости полученные средства, не учтенные в составе доходов, относятся к внереализационным доходам на последнюю дату отчетного (налогового) периода, в котором произошла реализация (ликвидация, иное выбытие) (п. 8 ст. 250, абз. 3 п. 4.1 ст. 271 НК РФ).

При этом на рассматриваемую ситуацию, по нашему мнению, распространяется вывод Минфина России в отношении субсидий, полученных на создание амортизируемого имуще-

ства: если такое имущество передается безвозмездно в собственность третьего лица, то неучтенные в составе доходов суммы полученных средств, за счет которых было приобретено (создано) это имущество, включаются в состав внереализационных доходов на последнюю дату отчетного (налогового) периода, в котором произошла безвозмездная передача. При этом остаточная стоимость такого имущества при формировании налоговой базы по налогу на прибыль не учитывается в силу нормы ст. 252 НК РФ (смотрите Письмо Минфина России от 28.04.2018 № 03-03-06/1/29478).

В то же время расходы, на покрытие которых предоставляется дополнительное финансирование, будут учтены при расчете налоговой базы застройщика. Такой порядок не приводит к дополнительному налогообложению получаемых средств (смотрите также письма Минфина России от 02.09.2015 № 03-04-07/50654, от 01.09.2015 № 03-03-06/1/50178).

К сожалению, мы не располагаем официальными разъяснениями по рассматриваемой ситуации, к сделанному выводу следует относиться как к экспертному мнению, что не исключает существования иных точек зрения.

Во избежание налоговых рисков организация может воспользоваться правом, предоставленным налогоплательщикам подп. 1, 2 п. 1 ст. 21 НК РФ, и обратиться в Минфин России или в налоговый орган по месту учета организации за получением письменных разъяснений по данному вопросу.

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

Контроль качества ответа:
рецензент службы правового консалтинга «ГАРАНТ»,
профессиональный бухгалтер
Родюшкин Сергей

Административное здание передано муниципальной автономному учреждению на праве оперативного управления и находится в эксплуатации. Учредитель заключил договор с сетевой организацией и произвел расходы по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) данного административного здания. По акту осуществления технологического присоединения и акта о выполнении технических условий точкой присоединения потребителя определен трансформатор (станция), который числится на балансе сетевой организации-подрядчика (застройщика). Согласно разъяснениям Минфина России (письма от 06.11.2014 № 03-03-06/1/56051, от 19.02.2014 № 03-03-03/1/7019, от 18.07.2013 № 03-03-06/1/28181, от 27.10.2010 № 03-03-06/1/668, от 08.06.2010 № 03-03-07/18 и др.) расходы в виде платы за технологическое присоединение к энергосетям не включаются в первоначальную стоимость построенного объекта (административного здания) и ее не увеличивают, а учитываются в расходах.

Какими бухгалтерскими проводками отразить в бюджетном учете учредителя расчеты за технологическое присоединение энергопринимающих устройств административного здания автономного учреждения (на 01.01.2018 затраты на технологическое присоединение числятся в учете учредителя на счете 106 01)?

Подлежат ли данные затраты к списанию на расходы по балансу учредителя или передаются автономному учреждению?

Если учредитель должен передать расходы по технологическому присоединению автономному учреждению, какие бухгалтерские проводки следует сделать по счетам баланса автономному учреждению?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Работы по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) административного здания в рассматриваемой ситуации не подлежат учету в составе нефинансовых активов (в том числе вложений в объекты основных средств) учреждения или учредителя.

Оснований для передачи учреждению сформированных учредителем затрат по осуществлению работ, которые не привели к образованию объектов нефинансовых активов, не возникает.

Применяемые корреспонденции счетов по списанию учтенных на счете 106 01 затрат учредителю необходимо согласовать в порядке, определенном п. 2 Инструкции № 162н, и закрепить положениями учетной политики.

Обоснование вывода:

Согласно п. 4 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств..., утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861, любые лица имеют право на технологическое присоединение построенных ими линий электропередачи к электрическим сетям в соответствии с данными Правилами.

В рассматриваемой ситуации соответствующий договор на осуществление технологического присоединения заключен учредителем, который и осуществлял строительство здания. В соответствии с Введением к Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008), принятому и введенному в действие Приказом Росстандарта от 12 декабря 2014 г. № 2018-ст, в состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, в частности внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой. При этом проводка электрического освещения включается в состав зданий начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты) или проходных втулок (включая сами втулки). То есть сама точка присоединения энергопринимающих устройств в составе здания и, соответственно, его стоимости не учитывается.

По окончании процедуры технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям составляется акт об осуществлении технологического присоединения (акт о технологическом присоединении), который

определяет, в частности, границы ответственности сторон за эксплуатацию соответствующих объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и (или) объектов электросетевого хозяйства (п. 2 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861). В рассматриваемой ситуации по итогам осуществления работ по технологическому присоединению балансовая принадлежность точки присоединения (трансформатора (станции)) определена за сетевой организацией.

То есть работы по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) административного здания в рассматриваемой ситуации не приводят к образованию объектов нефинансовых активов, подлежащих учету в составе основных средств учредителя или учреждения. Работы по технологическому присоединению также нельзя отнести к работам по дооборудованию (реконструкции) административного здания (п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ). Указанные работы не носят характер обязательных, без которых здание не может функционировать.

С учетом изложенного, работы по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) административного здания в рассматриваемой ситуации не подлежат учету в составе нефинансовых активов (в том числе вложений в объекты основных средств) учреждения или учредителя. Работы осуществлялись по договору, заключенному между учредителем и сетевой организацией, в отношении построенного учредителем административного здания. Учредитель снабжает учреждения имуществом и денежными средствами путем закрепления имущества за учреждением и доведения средств в виде субсидий соответственно (п. 3 ст. 298 ГК РФ, ст. 78.1, 78.2 БК РФ).

Передача произведенных по заключенным учредителем договорам затрат учреждению законодательством не предусмотрена. В такой ситуации оснований для передачи учреждению сформированных учредителем затрат по осуществлению работ, которые не привели к образованию объектов нефинансовых активов, не возникает. В то же время в учете учредителя по состоянию на 1 января 2018 г. числится остаток на счете 106 01 в размере затрат на технологическое присоединение. Как вариант это может быть связано с тем, что на момент осуществления работ не было до конца понятно, поступят ли в распоряжение публично-правового образования объекты нефинансовых активов. В любом случае по итогам выполнения работ оказалось, что объектов нефинансовых активов не образовалось. Данный факт подтверждается, в частности, актом об осуществлении технологического присоединения.

Обратите внимание, что Инструкцией, утвержденной Приказом Минфина России от 6 декабря 2010 г. № 162н (далее — Инструкция № 162н), порядок списания затрат, учтенных на счете 106 01, для рассматриваемой ситуации детально не установлен. Соответственно, применяемые корреспонденции счетов в данном случае учредителю необходимо согласовать в порядке, определенном п. 2 Инструкции № 162н, и закрепить положениями учетной политики. При этом указанные

корреспонденции не должны вступать в противоречие с положениями Инструкции № 162н.

Пунктом 34 Инструкции № 162н предусмотрено несколько вариантов списания затрат, сформированных на счете 106 01 и не приведших к формированию объектов нефинансовых активов:

1) с применением счета 1 401 10 172 «Доходы от операций с активами» (абз. 5 п. 34 Инструкции № 162н). При этом отражается бухгалтерская запись по дебету счета 1 401 10 172 в корреспонденции с кредитом счета 1 106 01 410;

2) с применением счета 1 401 20 273 «Чрезвычайные расходы по операциям с активами» (абз. 6 п. 34 Инструкции № 162н). При этом отражается бухгалтерская запись по дебету счета 1 401 20 273 в корреспонденции с кредитом счета 1 106 01 410.

Первый вариант применяется в соответствии с Инструкцией № 162н при признании расходами текущего финансового года произведенных капитальных вложений в объекты основных средств, связанных с их передачей иным организациям, за исключением государственных и муниципальных организаций, а также физическим лицам. Второй вариант применяется при признании расходами текущего финансового года произведенных капитальных вложений в объекты основных средств, которые не были созданы, в том числе в сумме расходов по разработке проектно-сметной документации, строительно-монтажным работам, и иных расходов, не приведших к возведению (созданию) объекта основного средства (объекта незавершенного строительства), при наличии решения уполномоченного органа.

То есть списание затрат, сформированных в учете учредителя на счете 106 01, может быть отражено одним из приведенных способов при согласовании операции в порядке п. 2 Инструкции № 162н.

После анализа документов, составленных учредителем и сетевой организацией в рамках работ по технологическому присоединению, может оказаться, что изначально соответствующие затраты не должны были учитываться на счете 106 01, а подлежали учету в составе затрат учредителя. На тот факт, что работы по технологическому присоединению могут сразу отражаться в составе затрат, указывают и разъяснения специалистов финансового ведомства (смотрите, в частности, письма Минфина России от 09.02.2015 № 03-03-06/1/5237, от 19.02.2014 № 03-03-06/1/7019, от 18.07.2013 № 03-03-06/1/28181). В такой ситуации может быть принято решение, что учет на счете 106 01 был ошибочным. Порядок исправления ошибок, выявленных в регистрах бухгалтерского учета, регулируется п. 18 Инструкции, утвержденной Приказом Минфина России от 1 декабря 2010 г. № 157н (далее — Инструкция № 157н). При этом бухгалтерские записи по исправлению ошибок прошлых лет, согласно п. 18 Инструкции № 157н, подлежат обособлению в бюджетном учете и отчетности.

С 1 января 2018 г. для обособления бухгалтерских записей по исправлению ошибок прошлых лет применяются специальные счета учета (подп. 281, 298 Инструкции № 157н). В частности, это счета 304 86 «Иные расчеты года, предшествующего отчетному», 304 96 «Иные расчеты прошлых лет», 401 18 «Доходы финансового года, предшествующего отчет-

ному», 401 19 «Доходы прошлых лет», 401 28 «Расходы финансового года, предшествующего отчетному», 401 29 «Расходы прошлых лет».

Детальный порядок применения указанных счетов положениями Инструкции № 162н не урегулирован. Поэтому если будет принято решение, что учет затрат на технологическое присоединение с применением счета 106 01 изначально был ошибочным, то применяемые для исправления ошибки бухгалтерские записи учредителю также нужно будет согласовать в порядке, предусмотренном п. 2 Инструкции № 162н, и закрепить положениями учетной политики. К примеру, один из вариантов исправления отражения в 2017 г. затрат на счете 106 01:

Дебет 1 106 01 310 Кредит 1 304 86 730

— способом «Красное сторно» отражено исправление ошибки по принятию затрат по технологическому присоединению в состав капитальных вложений в основные средства.

Таким образом, работы по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) административного здания в рассматриваемой ситуации не подлежат учету в составе нефинансовых активов (в том числе вложений в объекты основных средств) учреждения или учредителя. Оснований для передачи учреждению сформированных учредителем затрат по осуществлению работ, которые не привели к образованию объектов нефинансовых активов, не возникает. Применяемые корреспонденции счетов по списанию учтенных на счете 106 01 затрат учредителю необходимо согласовать в порядке, определенном п. 2 Инструкции № 162н, и закрепить положениями учетной политики.

Ответ подготовил:

эксперт службы правового консалтинга «ГАРАНТ»

Сульдейкина Валентина

Организация (общая система налогообложения) является членом саморегулируемой организации, обязана застраховать гражданскую ответственность за причинение вреда вследствие недостатков строительных работ. Страхование рисков происходит на год (с мая 2017 по май 2018 г.). Уплата страховой премии произведена одновременно.

Как списать в бухгалтерском и налоговом учете стоимость страховой премии при страховании гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков строительных работ? Можно ли включить в расходы одновременно или же надо списывать как расходы будущих периодов? Какие бухгалтерские проводки будут корректны?

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:

Для целей налогообложения прибыли расходы в виде страховой премии, уплаченной по договору страхования гражданской ответственности члена СРО, включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и реализацией, в размере фактических затрат в течение всего срока действия

договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде.

В бухгалтерском учете организации следует самостоятельно определить порядок признания расходов на уплату страховой премии по договору страхования гражданской ответственности, закрепив такой порядок в учетной политике. Наиболее предпочтительным и корректным нам представляется вариант с равномерным распределением расходов в виде страховой премии между отчетными периодами (как с использованием счета 97, так и с отражением этой суммы в качестве предоплаты на счете 76). Однако мы не видим прямых ограничений и для одновременного включения в расходы страховой премии по договору, приходящемуся на разные отчетные периоды (календарные годы).

Обоснование вывода:

Объектами страхования гражданской ответственности могут быть имущественные интересы (п. 6 ст. 4 Закона РФ от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации», далее — Закон № 4015-1), связанные:

- с риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации;
- риском наступления ответственности за нарушение договора.

Указанные объекты страхования относятся к имущественному страхованию (п. 7 ст. 4 Закона № 4015-1, п. 1, подп. 2 п. 2 ст. 929, ст. 931, 932 ГК РФ).

Страхование гражданской ответственности членов саморегулируемой организации (далее — СРО), основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, осуществляется с учетом:

- ГК РФ;
- Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ);
- Закона № 4015-1;
- Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;
- Методических рекомендаций по страхованию гражданской ответственности членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, одобренных на совещании Министерства регионального развития России протоколом от 27 февраля 2010 г.

Налог на прибыль

Для целей налогообложения прибыли подп. 5 п. 1 ст. 253 НК РФ предусмотрено включение расходов на обязательное и добровольное страхование в состав расходов, связанных с производством и реализацией. При этом любые расходы, учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль, должны соответствовать общим критериям признания расходов, установленным в п. 1 ст. 252 НК РФ. Расходы, указанные в ст. 270 НК РФ, при налогообложении не учитываются.

Так, согласно п. 6 ст. 270 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются расходы в виде взносов на добро-

вольное страхование, кроме взносов, указанных в ст. 255, 263 и 291 НК РФ.

В свою очередь, на основании п. 1 ст. 263 НК РФ расходы на обязательное и добровольное имущественное страхование включают страховые взносы по всем видам обязательного страхования, а также по отдельным видам добровольного имущественного страхования, перечисленным в этом пункте, в числе которых:

— добровольное страхование рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ (подп. 4 п. 1 ст. 263 НК РФ);

— добровольное страхование ответственности за причинение вреда или ответственности по договору, если такое страхование является условием осуществления налогоплательщиком деятельности в соответствии с международными обязательствами Российской Федерации или общепринятыми международными требованиями (подп. 8 п. 1 ст. 263 НК РФ);

— другие виды добровольного имущественного страхования, если в соответствии с законодательством Российской Федерации такое страхование является условием осуществления налогоплательщиком своей деятельности (подп. 10 п. 1 ст. 263 НК РФ).

Условия и порядок осуществления обязательного страхования определяются федеральными законами о конкретных видах обязательного страхования (п. 3 ст. 3 Закона № 4015-1). Страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков строительных работ не относится к видам обязательного страхования, установленным законом (смотрите также Письмо Минфина России от 05.12.2008 № 03-03-06/1/670), однако является необходимым условием членства в СРО (подп. 1 ч. 1 ст. 55.1, п. 1 ч. 2 ст. 55.5 ГрК РФ). В свою очередь, членство в СРО для осуществления определенных видов деятельности в сфере строительства является обязательным условием, если иное не установлено ГрК РФ (ч. 2 ст. 47, ч. 4 ст. 48, ч. 2 ст. 52, ч. 1 и ч. 2 ст. 55.8 ГрК РФ).

В связи с этим рассматриваемая страховая премия по договору страхования гражданской ответственности может быть учтена для целей налогообложения прибыли на основании подп. 10 п. 1 ст. 263 НК РФ. Сказанное подтверждается Письмом Минфина России от 21 июля 2010 г. № 03-03-06/1/479. Смотрите также письма Минфина России от 16 июня 2014 г. № 03-03-06/1/28538, от 30 декабря 2011 г. № 03-03-06/1/855, от 26 января 2011 г. № 03-03-06/1/29, ФНС России от 15 октября 2009 г. № 3-2-09/207@, косвенно подтверждающие данный вывод.

На основании п. 3 ст. 263 НК РФ расходы по указанным добровольным видам страхования включаются в состав прочих расходов в размере фактических затрат. Отметим, что расходы по обязательным видам страхования (установленные законодательством РФ) включаются в состав прочих расходов в размере фактических затрат только в случае, когда соответствующие страховые тарифы законодательно не утверждены (п. 2 ст. 263 НК РФ).

При применении метода начисления порядок признания расходов по добровольному (обязательному) страхованию регулируется п. 6 ст. 272 НК РФ. По общему правилу расходы по обязательному и добровольному страхованию признаются в качестве расхода в том отчетном (налоговом) периоде, в котором в соответствии с условиями договора налогоплатель-

щиком были перечислены денежные средства на оплату страховых взносов. Вместе с тем согласно положениям данного пункта порядок признания расходов по добровольному (обязательному) страхованию зависит от порядка уплаты страхового взноса. Поскольку в рассматриваемой ситуации уплата страховой премии по договору гражданской ответственности члена СРО, заключенному на срок более одного отчетного периода, произведена одновременно, разовым платежом, то расходы по страхованию признаются равномерно в течение срока действия договора пропорционально количеству календарных дней действия договора в отчетном периоде. Смотрите также письма Минфина России от 13 апреля 2018 г. № 03-03-06/1/24595, от 30 января 2013 г. № 03-03-06/1/42, от 15 июня 2011 г. № 03-03-06/1/346 и др.

Бухгалтерский учет

Для целей бухгалтерского учета расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, являются расходами по обычным видам деятельности (п. 4, п. 5, п. 7 ПБУ 10/99 «Расходы организации» (далее — ПБУ 10/99)). Полагаем, к таким расходам относятся и расходы на страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков строительных работ, являющееся необходимым условием членства в СРО и осуществления организацией деятельности в сфере строительства.

Расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной) (п. 17 ПБУ 10/99). В соответствии с п. 18 ПБУ 10/99 расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

При этом п. 19 ПБУ 10/99 предусмотрено, что расходы признаются в отчете о финансовых результатах, в том числе:

— путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем;

— независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы.

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н, предусмотрено, что для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, предназначен счет 97 «Расходы будущих периодов». Учетные на счете 97 «Расходы будущих периодов» расходы списываются в дебет счетов 20 «Основное производство», 23 «Вспомогательные производства», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу» и др.

Вместе с тем п. 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации,

утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н в настоящее время уже не содержит такую категорию, как расходы будущих периодов. Данный пункт предусматривает, что затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Исходя из этого, Минфином России в Письме от 24 ноября 2016 г. № 07-01-09/69311 разъясняется, что в случае если какие-либо затраты соответствуют условиям признания определенного актива, установленным нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету (ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», ПБУ 6/01 «Учет основных средств», ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» и др.), они отражаются в бухгалтерском балансе в составе этого актива и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости этого актива.

Стоит отметить, что п. 9.9 Приложения № 8 к Методике определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя России от 5 марта 2004 г. № 15/1, предусматривавший включение средств на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков, в Рекомендуемый перечень основных видов прочих работ и затрат, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства, исключен Приказом Министерства строительства РФ от 16 июня 2014 г. № 294/пр (срок действия названного п. 9.9 — по 15.06.2014).

При этом ни один из нормативных актов по бухгалтерскому учету не устанавливает порядок учета расходов на страхование, в том числе не предписывает использовать понятие «расходы будущих периодов» применительно к таким затратам. Таким образом, можно прийти к выводу, что рассматриваемые расходы организации вправе признать одновременно в периоде их осуществления.

В то же время изменения, внесенные в п. 65 Положения № 34н Приказа Минфина России от 24 декабря 2010 г. № 186н, прямо не отменили возможность применения счета 97 в целях бухгалтерского учета затрат, произведенных организацией в отчетном периоде, но относящихся к следующим отчетным периодам.

Так, в Письме Минфина России от 29 января 2014 г. № 07-04-18/01 указано, что на счете 97 «Расходы будущих периодов» могут быть отражены существенно различающиеся по характеру затраты, произведенные аудируемым лицом в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам. В Письме Минфина России от 12 января 2012 г. № 07-02-06/5 (текст письма доступен в сети Интернет) разъяснено, что в случае если какие-либо затраты соответствуют условиям признания определенного актива, установленным нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету (ПБУ 6/01 «Учет основных средств», ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» и др.), то они отражаются в бухгалтерском балансе в составе этого актива и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости этого актива. В ином случае такие затраты отражаются в бухгалтер-

ском балансе как расходы будущих периодов и подлежат списанию путем их обоснованного распределения между отчетными периодами в порядке, установленном организацией (равномерно, пропорционально объему продукции и др.), в течение периода, к которому они относятся.

Учитывая изложенное, полагаем, что организация в данном случае может признавать рассматриваемые затраты на страхование гражданской ответственности путем их равномерного распределения между отчетными периодами. При этом страховая премия может быть предварительно отнесена на счет 97 либо отражена в качестве предоплаты на счете учета расчетов со страховщиками (счет 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»). Последний вариант предложен в Толковании Р 112 «Участие организации в договорах страхования в качестве страхователей», принятом Комитетом по толкованиям 27 мая 2011 г. Проводки при этом могут выглядеть следующим образом:

Дебет 76, субсчет «Расчеты по страхованию», Кредит 51
— перечислена страховая премия по договору страхования гражданской ответственности;

Дебет 97 Кредит 76, субсчет «Расчеты по страхованию»
— страховая премия отражена в составе расходов будущих периодов (при выборе соответствующего варианта);

Дебет 20 (25, _) Кредит 76, субсчет «Расчеты по страхованию» (либо 97 — при выборе варианта учета с использованием этого счета)

— часть суммы страховой премии, приходящейся на отчетный период, учтена в составе расходов.

Применение такого порядка согласуется с требованиями п. 19 ПБУ 10/99, а также позволяет сблизить налоговый и бухгалтерский учет, поэтому нам представляется вполне корректным и даже предпочтительным.

Тем не менее нормативные акты по бухгалтерскому учету не содержат прямых ограничений для одновременного включения в расходы страховой премии по договору, приходящейся на разные отчетные периоды (календарные годы). В таком случае на момент выполнения всех условий, установленных в п. 16 ПБУ 10/99, в учете делается запись:

Дебет 20 (25, _) Кредит 76, субсчет «Расчеты по страхованию»

— вся сумма уплаченной страховой премии учтена в составе расходов.

Такой вариант учета согласуется с требованием осмотрительности, предусмотренным п. 6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» (далее — ПБУ 1/2008), которое заключается в большей готовности к признанию в бухгалтерском учете расходов и обязательств, чем возможных доходов и активов, не допуская создания скрытых резервов.

Таким образом, в бухгалтерском учете организации следует самостоятельно определить порядок признания расходов на уплату страховой премии по договору страхования гражданской ответственности, руководствуясь положениями ПБУ 1/2008 (в частности, подп. 5, 6, 7.1, 7.3), закрепив его в учетной политике.

*Ответ подготовил:
эксперт службы правового консалтинга «ГАРАНТ»
Лазарева Ирина*

Уважаемые авторы!

1. Материалы предоставляются в электронном виде (в формате Word 7.0 или поздней версии) на электронный адрес редакции: avtor@lawinfo.ru (текст — через 1.5 интервала, кегль шрифта — 14, с подписью автора на последней странице; сноски постраничные, обозначенные арабскими цифрами, оформленные в соответствии с действующим ГОСТом). Объем материала не должен превышать 20 000 знаков. Опубликованные ранее или предложенные в несколько журналов материалы к рассмотрению не принимаются.

2. По запросу автор получает информацию о статусе его статьи.

3. Предоставляя статью для публикации, автор тем самым выражает согласие на ее сокращение и редактирование, размещение в тех справочно-правовых системах, в базах данных, на электронных ресурсах (в том числе в сети Интернет), с которыми у редакции есть соответствующее соглашение. При направлении в редакцию статьи обязательно прилагается заполненная оферта, форму оферты можно скачать на сайте ИГ «Юрист». Плата с авторов, в том числе аспирантов, за публикацию статей не взимается, авторский гонорар не выплачивается.

4. Статья должна содержать:

- a) фамилию, имя и отчество полностью, должность, место работы (без сокращений), ученую степень, ученое звание на русском и английском языках;
- b) название статьи с переводом на английский язык;
- c) аннотацию на русском и английском языках (4–5 строк);
- d) ключевые слова из текста статьи;
- e) служебный адрес либо адрес электронной почты (эта информация будет опубликована в журнале);
- f) контактный телефон (для редакции);
- g) точный почтовый адрес с индексом (для направления авторских экземпляров). Автору предоставляется один бесплатный экземпляр журнала с опубликованной статьей.

Кроме того, в конце статьи автор помещает пристатейный библиографический список (этот список составляется в алфавитном порядке из названий научных источников, приведенных в ссылках по тексту статьи). Данные, предоставляемые в редакцию в соответствии с настоящим пунктом, будут размещены в РИНЦ.

Настоятельно рекомендуем авторам ознакомиться с опубликованными статьями по аналогичной тематике и привести не менее двух ссылок на журналы, входящие в состав объединенной редакции ИГ «Юрист».

5. Предоставляемые материалы должны быть актуальными, обладать новизной, содержать задачу и описывать результаты исследования, соответствовать действующему законодательству и иметь вывод.

6. Просим авторов тщательно проверять перед отправкой в журнал общую орфографию материалов, а также правильность написания соответствующих юридических терминов, соблюдение правил научного цитирования и наличие необходимой информации.

7. При направлении статьи в редакцию для аспирантов и соискателей необходимо приложить рецензию научного руководителя или рекомендацию кафедры, заверенную печатью учреждения.

Материалы, не соответствующие указанным в настоящем объявлении требованиям, к рассмотрению и рецензированию не принимаются.

**При возникновении вопросов, связанных с оформлением материалов,
можно обращаться в редакцию по телефону: (495) 953-91-08 или по e-mail: avtor@lawinfo.ru**

Адрес редакции: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., д. 26/55, стр. 7.