



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Июнь 2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Наталья Пластинина

Банкротство застройщика — выход куда???

Валентина Горланова

Новые мошеннические схемы, связанные с продажей земли

Артём Ломакин

Дополнительные гарантии по программе реновации жилья

Наталья Фомина

Некоторые вопросы установления сервитута на земельный участок

Татьяна Горошко

Вырубка деревьев при постройке дома

Евгения Кистанова

Риски приобретения в собственность земельных участков, расположенных рядом с землями лесного фонда

Максим Смоляров

Снос общежитий

Алёна Михляева

Сроки строительства: споры по их нарушению



Наталья Пластинина



Валентина Горланова



Артём Ломакин



Татьяна Горошко



Наталья Фомина

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Резкое падение рынка жилья, связанное с его перенасыщением, приведёт нас к иным спорам... И уже привело.

Читайте в июле о самых необычных проблемах с жильём...

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ



А. Алистархов



Н. Андержанова



В. Белов



Г. Бигаева



А. Волкова



Е. Вершкова



А. Герасимов



К. Глушко



А. Елисеев



Д. Ермаков



А. Журавлева



А. Кайль



Д. Карпухин



А. Корольков



Г. Крюк



М. Кузина



С. Кукуев



Н. Красавцева



М. Кюрджев



М. Лазукин



А. Лейба



Е. Лизина



В. Мариновская



Л. Миннегалиева



О. Москалева



О. Мун



С. Назарова



О. Олейникова



Н. Пластинина



В. Петров



Е. Разумова



А. Русин



С. Сергеева



Г. Ситников



С. Слесарев



С. Соколова



А. Сорокин



Ю. Сорокина



А. Столярова



А. Стрельцова



Г. Ткаченко



В. Трофимова



Н. Фомина



Х. Плещицкая



Ю. Чаевцев

Н. Быстрицкая

Е. Кустова

А. Фалеева

Банкротство



Наталья Пластинина

Банкротство застройщика — выход куда???7

Мошенничество



Валентина Горланова

Новые мошеннические схемы, связанные с продажей земли.21

Реновация



Артём Ломакин

Дополнительные гарантии по программе реновации жилья33

Земля



Наталья Фомина

Некоторые вопросы установления сервитута на земельный участок45

Евгения Кистанова

Риски приобретения в собственность земельных участков, расположенных рядом с землями лесного фонда55

Рекультивация



Татьяна Горошко

Вырубка деревьев при постройке дома 65

Общежития

Максим Смоляров

Снос общежитий 75

Сроки

Алёна Михляева

**Сроки строительства: споры по их
нарушению 83**

Делопроизводство

В.А. Ипатов

**От делопроизводства к документированному
электронному взаимодействию 95**



с. 7

Наталия Пластинина

... Неучастие в принятии важных решений может закончиться вполне законной потерей права на возжеленные метры в доме...



с. 21

Валентина Горланова

... Самым распространённым примером является продажа объекта одним из супругов без согласия другого...



с. 33

Артём Ломакин

... Судами не всегда различались такие понятия, как «границы населённого пункта» и «границы муниципального образования»...



с. 45

Наталия Фомина

... Суд пришёл к выводу, что спор носит экономический характер и с учётом субъектного состава подлежит разрешению арбитражным судом...

с. 55

Евгения Кистанова

...Как могут две экспертные организации по одним и тем же вопросам, исследовав одни и те же документы, сделать противоположные выводы...

с. 75

Максим Смоляров

...Истец обратил внимание на то, что администрация города не изымает помещение для своих нужд, а сносит здание...

с. 83

Алёна Михляева

...Некоторые заказчики стремятся привлечь подрядчика, нарушившего сроки выполнения работ, к двойной ответственности...

с. 65

Татьяна Горошко



...Заинтересованным в строительстве дома лицам нужно изучить законодательство того субъекта, в котором будет осуществляться строительство...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

**Свидетельство о регистрации
средства массовой информации
№ ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г.,
выдано Комитетом Российской
Федерации по печати.**

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая

Эксперты: Д. Болгерт, А. Герасимов,
О. Иванихина, А. Кайль, М. Кузина, М. Лазукин,
А. Лейба, Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
А. Русин, М. Смородинов, А. Сорокин,
Ю. Сорокина, М. Толстых, В. Трофимова,
А. Угрюмов, К. Ханина

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
tp@top-personal.ru

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

**Подписка: по каталогу агентства
«Роспечать»: 79154, 79357;
по объединенному каталогу:
43137, 29429;
Интер-почта: 1243.**

Редакция приглашает к сотрудничеству специалистов по жилищным проблемам. Издательство не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате использования, неиспользования или ненадлежащего использования информации, содержащейся в настоящем издании.

**Перепечатка материалов (полная
или частичная) допускается только
с письменного разрешения редакции.**

Адрес редакции:
117036, Москва, а/я 10.

**E-mail: redactor@estate-law.ru
www.top-personal.ru**

**Подписано в печать 29.05.2017.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-24.**

**Отпечатано в полном соответствии
с качеством предоставленного
электронного оригинал-макета
в АО «ИПК «Чувашия»
428019, г. Чебоксары, пр. И.Яковлева, 13**

 ©, 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Наталья Пластинина

— практикующий юрист с 18-летним опытом работы в юридических отделах различных банков, в том числе в области кадрового производства

Банкротство застройщика — ВЫХОД куда???

Ленобласть намерена обанкротить проект O2 Development «Силы природы». Банкротство позволит достроить проблемный объект, где свои квартиры ждут 2 666 пайщиков.

Сколько недостроев стоит в каждом регионе, муниципальном образовании? Великое множество! При этом миллионы граждан, вложивших деньги в строительство, годами ждут сдачи жилого дома, который то и дело находится в «замороженном» состоянии. Неважно, что в каждом конкретном случае служит причиной долгостроя. Важно то, чем это может завершиться, и найдутся ли пути решения проблемы для достижения конечной цели — сдачи дома в эксплуатацию.

ТРЕБОВАНИЯ ОТКАЗАВШИХСЯ ОТ ПОЛУЧЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРЕОБРАЗОВЫВАЮТСЯ В ДЕНЕЖНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ НЕДОСТРОЯ

На самом деле вариантов решения проблемы недостроя немного.

Вариант 1: снести недострой!

Оговоримся сразу, что самым негативным завершением долгостроя является снос построенной части дома. В этом случае фактически никто — ни граждане, заключившие договор долевого участия (здесь и далее — ДДУ), на пайщики, ни инвесторы) — никто ничего не получает: ни построенного объекта недвижимости, ни компенсации за снос недостроя.

Пример из практики: суд обязал ЗАО освободить земельный участок путём сноса самовольно возведённого объекта недвижимости незавершённого строительством за счёт собственных средств¹.

¹ <http://lizagubernii.ru/news/203704/v-volske-sud-obyazal-snesti-nedostroennyi-giloi-dom.html>

Вариант 2: достроить дополнительными усилиями тех же лиц

Второй вариант применяется редко. Ведь найти дополнительное финансирование к тому, что уже было вложено в строительство дома, с теми же участниками стройки практически невозможно. Однако всё-таки не стоит забывать о возможности чуда, каковым и стоит рассматривать удивительное появление дополнительных средств на достройку объекта у того же застройщика, который и начал строительство дома.

Вариант 3: инициировать процедуру банкротства застройщика

Довольно часто в случаях с недостроями, «замороженными» в связи с отсутствием финансирования, прибегают к банкротству застройщиков.

2. БАНКРОТСТВО И ПРОБЛЕМЫ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА — ГРАЖДАН

2.1. Как это происходит?

Банкротству подвергается застройщик, то есть лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее — застройщик), — юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования (ч. 1 ст. 21.1. Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — ФЗ «О банкротстве»)).

Особенностям банкротства застройщиков посвящён § 7 главы 9 ФЗ «О банкротстве». В целом для инициирования процедуры банкротства застройщика никаких особых условий не требуется, все основания — такие же, как для банкротства иных юридических лиц.

2.2. Что даёт процедура банкротства застройщика?

Процедура банкротства застройщика даёт, прежде всего, возможность «сдвинуть дело с мёртвой точки», то есть разрешить вопросы вложения

денежных средств граждан в строительство жилья с одним из нижеприведённых результатов.

2.3. Какой результат ожидается?

Для граждан, вступивших в правоотношения с застройщиком и ожидающих сдачи им готового объекта строительства (квартиры), процедура банкротства застройщика может завершиться следующим результатом:

**НЕУЧАСТИЕ В ПРИНЯТИИ ВАЖНЫХ РЕШЕНИЙ
МОЖЕТ ЗАКОНЧИТЬСЯ ВПОЛНЕ ЗАКОННОЙ
ПОТЕРЕЙ ПРАВА НА ВОЖДЕЛЕННЫЕ МЕТРЫ
В ДОМЕ**

— **получением страховой выплаты**, произведённой страховщиком, застраховавшим гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ) (см. п.1.2. ст. 201.9 ФЗ «О банкротстве»);

— **получением выплаты, произведённой банком, выдавшим поручительство** за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

— **передачей прав застройщика на объект незавершённого строительства и земельный участок созданному участниками строитель-**

ства жилищно-строительному кооперативу (далее — ЖСК) или иному специализированному потребительскому кооперативу (см. ч. 1 ст. 201.10 ФЗ «О банкротстве» — есть много нюансов для подобного разрешения ситуации). При этом требования отказавшихся от получения жилых помещений граждан — участников строительства или юридических лиц — участников строительства преобразовываются в денежные требования (п. 7 ст. 201.101 ФЗ «О банкротстве»), а требования вошедших в ЖСК впоследствии завершаются передачей им построенных квартир (см. последний пункт в настоящем перечне результатов);

— **возмездной передачей имущества застройщика** (в том числе имущественных прав) и обязательств **иному застройщику (приобретателю)**, который исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений (то есть перед теми же гражданами, вложившими деньги в строительство и ожидающими постройки квартир). При этом приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Законом № 214-ФЗ (см. ст. 201.15-1–201.15-2 ФЗ «О банкротстве»);

— **погашением требований участников строительства путём передачи им в собственность жилых помещений** (если дом будет в процессе производства по делу о банкротстве всё-таки достроен и будет получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию) — ст. 201.11. Закона о банкротстве.

Это — идеальные формы решения вопроса вложения граждан в строительство дома при замораживании стройки и инициированной процедуре банкротства застройщика. При этом результаты могут оказаться последовательными. Например, сначала может создаваться ЖСК, потом произойти погашение требований участников ЖСК путём передачи им достроенных квартир.

2.4. А какой результат может быть в реальности?

Конечно, какой-либо из перечисленных результатов обязательно произойдёт. В реальности же достижение того или иного результата для гражданина может оказаться не таким простым, как кажется. Например,

пропуск гражданином участия в процедуре банкротства застройщика и неучастие в принятии важных решений может закончиться вполне законной потерей права на возделенные метры в доме. Более того, договор ДДУ, оказывается, может прекратиться сам собой! Или же желание заставить подрядчика/застройщика (того, кто фактически осуществлял строительство дома) устранить недостатки построенного многоквартирного дома может натолкнуться на препятствие в виде юридических нюансов в способах защиты своего права.

Но о каждом таком нюансе — поподробнее.

2.4.1. В процедуре банкротства застройщика — не зевай!

В соответствии со ст. 201.1 ФЗ «О банкротстве» участником строительства является, в том числе, физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, которое представляет собой требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.

Согласно ст. 201.10 ФЗ «О банкротстве» в ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий <...> обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства **путём передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу** или иному специализированному потребительскому кооперативу. Конечно, законом отрегулирован порядок информирования участников о собрании и прочие процедурные вопросы.

Основной целью деятельности вновь созданного ЖСК является завершение строительства многоквартирного дома и предоставление в многоквартирном доме, строительство которого завершено, членам

указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров.

В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершённого строительства требования участников строительства, голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ней, преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвёртой очереди.

Если гражданин – член обанкротившегося ЖСК вовремя не предпринял мер по отслеживанию судебного процесса банкротства, не принимал участия в собрании, не высказал своего мнения о включении его в состав вновь образованного нового ЖСК, не дал согласия на оплату дополнительных взносов (для достройки дома), то его требования в силу закона автоматически преобразуются лишь в денежные требования. И **требовать выделить ему квартиру в построенном доме он будет уже не вправе. Или же его требование не будет подлежать удовлетворению.**

Пример из практики. К. обратилась в суд с иском к ЖСК «Комфорт», в котором просила признать за ней имущественное право требования на двухкомнатную квартиру и обязать ЖСК «Комфорт» включить К. в реестр членов ЖСК. Суд установил, что К. была членом ЖСК «Дельфин и К». Обязанность по оплате вступительного и паевых взносов истцом была выполнена в полном объёме. В срок дом построен не был. ЖСК «Дельфин и К» был признан несостоятельным, в период конкурсного производства права застройщика ЖСК «Дельфин и К» на дом и право аренды земельного участка были переданы ЖСК «Комфорт». В ходе рассмотрения дела было установлено, что истица К. на протяжении 11 месяцев рассмотрения арбитражным судом ходатайства конкурсного управляющего ЖСК «Дельфин и К» не обратилась с заявлением о присоединении к решению общего собрания участников строительства многоквартирного дома ЖСК «Дельфин и К» о создании ЖСК «Комфорт», не выразила свою волю на вступление в созданный участниками строительства ЖСК с последующим погашением её требований путём отступного и возложением на неё обязанности дополнительно оплачивать строительство дома. В результате требования К. при определении объёма требований кре-

диторов, погашение которых будет произведено путём отступного при передаче прав застройщика созданному ЖСК «Комфорт», арбитражным судом учтены не были, а были преобразованы в денежные и включены в реестр требований кредиторов ЖСК «Дельфин и К» третьей очереди (убытки в сумме 1 987 900 руб.). С учётом установленных обстоятельств дела решением суда в удовлетворении исковых требований К. было отказано. (Апелляционное определение Саратовского областного суда от 16.08.2016 по делу № 33-5612/2016²).

Вывод: неучастие в процедуре банкротства, непринятие важных решений относительно прав и обязанностей участников нового ЖСК, которому передаются права застройщика в процедуре конкурсного производства обанкротившегося застройщика, может обернуться потерей гражданином права требования на объект недвижимости в будущем достроенном доме. Его требования при этом будут преобразованы в денежное требование, которое, вполне вероятно, не будет удовлетворено уже... никогда.

2.4.2. ДДУ в процессе банкротства застройщика может... прекратиться сам.

В соответствии с ч. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внёсшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Исходя из содержания ст. 219 ГК РФ право собственности на объект незавершённого строительства как новую вещь приобретается лицом, создавшим данную вещь. В силу ст. 129 ЖК РФ право собственности члена ЖСК возникает на основании выплаты паевого взноса, объектом права является жилое помещение.

² http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1614674&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=261745.3063013066&ts=21519149441178732409&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=201197&REFDST=2202&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C201197#0

По смыслу ст. 201.1 ФЗ «О банкротстве» в рамках дела о банкротстве застройщика разрешаются исключительно вопросы, касающиеся прав и обязанностей застройщика и участников строительства жилого дома только в части жилых помещений.

Действующим законодательством при передаче объекта предусмотрено на возможность учёта прав только тех лиц, чьи требования были включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых

**ДОВОДЫ ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ ДДУ, НЕ
УСПЕВШИХ ЗАЯВИТЬ ТРЕБОВАНИЯ В РЕЕСТР
ПО МНЕНИЮ СУДОВ, НЕ ОСНОВАНЫ НА
НАДЛЕЖАЩЕМ ТОЛКОВАНИИ НОРМ ПРАВА**

помещений. Если в них отсутствовали сведения о каких-либо кредиторах (например, граждан, участвовавших на правах ДДУ), то в связи с вынесением арбитражным судом определения о передаче новому застройщику объекта незавершённого строительства в силу прямого указания закона ДДУ, заключённые с такими гражданами, прекращаются, а вытекающие из ДДУ требования трансформируются в иное денежное обязательство.

Доводы граждан — участников ДДУ, не успевших заявить требования в реестр из-за своей невнимательности или нерасторопности, об отсутствии правовой связи между членством в ЖСК и возможностью признания права собственности на долю в переданном ЖСК объекте незавершённого строительства, по мнению судов, не основаны на надлежащем толковании норм права.

В соответствии с п. 14 ст. 201.10 ФЗ «О банкротстве» права застройщика на объект незавершённого строительства и земельный участок пере-

даются ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений и денежным требованиям. ЖСК не является правопреемником обанкротившегося застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключённым с гражданами.

**ЖСК НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРАВОПРЕЕМНИКОМ
ОБАНКРОТИВШЕГОСЯ ЗАСТРОЙЩИКА
ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ЗАКЛЮЧЁННЫМ С
ГРАЖДАНАМИ**

Гражданин – участник ДДУ вправе защитить своё право путём обращения к банкроту с требованием о возмещении инвестированных им в строительство дома денежных средств. Право собственности на долю в объекте незавершённого строительства он теряет с прекращением ДДУ. Такое положение вещей подтверждено и судебной практикой.

Пример из практики. Между М. и ООО был заключён договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался завершить строительство, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, после чего передать участнику долевого строительства квартиру. В связи с признанием застройщика несостоятельным (банкротом) являющийся объектом незавершённого строительства многоквартирный жилой дом в порядке ст. 201.10 ФЗ «О банкротстве» был передан вновь созданному ЖСК «Единство». Истец в члены указанного ЖСК не вступал, членских, паевых взносов не платил, финансирования работ по завершению строительства многоквартирного дома не осуществлял. Кроме того, М. в установленный законом срок ни в реестр требований кредиторов, ни в ре-

есть требований о передаче жилых помещений требований не заявил, в связи с чем его требование не учитывалось арбитражным судом при принятии определения о передаче объекта ЖСК «Единство».

Полагая, что исполнение обязательства по оплате объекта долевого строительства застройщику повлекло возникновение у участника долевого строительства права собственности на объект незавершённого строительства, истец обратился в суд с иском о признании права собственности на долю в объекте незавершённого строительства. Разрешая спор, суд исходил из того, что основания для возникновения у истца права собственности на долю в объекте незавершённого строительства отсутствуют (Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 02.06.2016 по делу N 33-5285/2016³).

Вывод: если участник ДДУ в процедуре банкротства застройщика и передаче его прав ЖСК не определился со своими правами и обязанностями, не заявил своих требований в реестр, договор ДДУ в силу закона прекратится, а его требования автоматически трансформируются в денежные требования, которые он вправе будет предъявить только в таком виде.

2.4.3. Заставить построить дом качественно может только застройщик, но не отдельный гражданин

В соответствии с ч. 4 ст. 110 ЖК РФ жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами.

Согласно ст. 123.2 ГК РФ потребительским кооперативом признаётся основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путём объединения его членами имуще-

³ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1539697&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=261745.362128795&ts=21519149441178732409&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=201197&REFDST=2202&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C201197#0

ственных паевых взносов. Таким образом, правоотношения между членами ЖСК и кооперативом не основаны на договоре.

В соответствии с ч. 2 ст. 129 ЖК РФ на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 ЖК РФ. Исключительной компетенцией на разрешение вопроса по пользованию общим имуществом обладает общее собрание собственников многоквартирного дома.

**ГРАЖДАНИН – СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ОБЛАДАЕТ ПРАВОМ
ТРЕБОВАНИЯ ПО УСТРАНЕНИЮ НЕДОСТАТКОВ
ТОЛЬКО В ПРЕДЕЛАХ СВОЕЙ КВАРТИРЫ**

Ответственность подрядчика урегулирована положениями ст. 723 ГК РФ, предусматривающей права заказчика в случае обнаружения недостатков. **Правом на предъявление к подрядчику требований об устранении выявленных недостатков в строительстве наделён ЖСК, который согласно закону и Уставу выступает в интересах членов кооператива. Отдельный гражданин — будущий или состоявшийся собственник квартиры в доме — таким правом не обладает.**

Пример из практики. Собственник квартиры, выплативший полностью свой паевой взнос, обратился с иском к ЖСК об устранении недостатков строительства жилого дома в целом. Назначенной судом экспертизой были выявлены множественные недостатки при строительстве, судом иск был удовлетворён. Однако впоследствии решение суда было полностью отменено и в иске отказано, так как было установлено, что истец выбрал

ненадлежащий способ защиты: он не требовал устранить недостатки, допущенные при строительстве конкретно его квартиры, а недостатки при строительстве дома в целом. Поскольку полномочий на представление интересов собрания членом ЖСК у истца не было, суд в иске, в конце концов, отказал (Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 30.11.2016 по делу № 33-9242/2016⁴).

Вывод: заставить застройщика (в том числе ЖСК) исправить недостатки, допущенные при строительстве, и выполнить работы, которые должны были быть выполнены по смете, а фактически не выполнялись, не просто даже при наличии экспертного заключения, подтверждающего данные недостатки. Юридические аспекты и нюансы способны свести на нет усилия инициативного собственника (или даже инициативной группы) по защите интересов всех уже состоявшихся и будущих собственников квартир в построенном жилом доме.

ВЫВОДЫ:

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

⁴ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1811629&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=261745.63311184&ts=21519149441178732409&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=201197&REFDST=2202&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C201197#0



Валентина Горланова

Новые мошеннические схемы, связанные с продажей земли

Покупка земельного участка в настоящее время представляет собой не только приобретение объекта недвижимости и, как следствие, улучшение благосостояния граждан, но и зачастую некоторую головную боль, связанную с выбором конкретного участка, юридическим оформлением сделки.

Среднестатистический гражданин нечасто может себе позволить совершать подобные покупки, а в связи с этим не может похвастаться большим опытом и способностями найти достойный объект недвижимости без каких-либо рисков. Юридическая неграмотность, также как и отсутствие некоторых строительных знаний, могут стать главной причиной существенных потерь при сделке с недвижимостью. Работа злоумышленников ориентирована как раз на соответствующую группу граждан.

В последнее время существует большое количество способов ввести покупателя в заблуждение, в частности поддельные документы. Мошенники зачастую составляют поддельную доверенность на продажу участка от лица собственника, который продавать его и не собирался. В случае если собственник участка давно не интересуется его состоянием, обман может вскрыться далеко не сразу.

Впоследствии покупателю придётся доказывать в суде свою добросовестность, но в большинстве случаев суд принуждает покупателя вернуть участок собственнику без какой-либо компенсации. А возврат денежных средств, уплаченных мошенникам, будет осуществляться уже в рамках уголовного судопроизводства, а основная сложность в защите своих прав будет заключаться в том, что так называемого продавца уже не найти.

Поэтому следует дополнительно проверить, выдавалась ли вообще такая доверенность заверившим её нотариусом. С 1 января 2017 года, в связи с вступлением в силу Федерального закона № 332-ФЗ от 03.07.2016 «О внесении изменений в статьи 188 и 189 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате», на сайте ФНП должны быть доступными сведения о действующих нотариальных доверенностях (сведения о лице, удостоверившем доверенность, дате удостоверения доверенности, её регистрационном номере в реестре нотариальных действий единой информационной системы нотариата, дате и времени внесения сведений об отмене доверенности в этот реестр в случае, если доверенность отменена).

Но и другие документы, влияющие на стоимость объекта, могут оказаться поддельными. В частности, земельный участок можно использовать под жилое строительство, если документы топографической и геологиче-

ской съёмки объекта говорят о том, что подземный газо- и водопровод отсутствует. Участки со скрытыми под землей коммуникациями обычно продаются по средней или доступной цене, но фальшивые документы топографической и геологической съёмки объекта позволяют мошенникам не потерять клиента и значительно увеличить сумму договора.

**НА САЙТЕ ФНП ДОЛЖНЫ БЫТЬ ДОСТУПНЫМИ
СВЕДЕНИЯ О ДЕЙСТВУЮЩИХ НОТАРИАЛЬНЫХ
ДОВЕРЕННОСТЯХ**

Также одним из видов мошенничества является сокрытие продавцом совладельцев, подразумевающее сокрытие информации и хотя бы частичную подделку документов. Собственников объекта недвижимости может быть несколько, но продавцом выступает кто-то один, не уведомив остальных. Самым распространённым примером является продажа объекта одним из супругов без согласия другого в случае, если данный объект был нажит в браке, даже если на момент продажи эти лица состоят в разводе, но раздел имущества не был произведён.

В результате судебного разбирательства добросовестный покупатель будет обязан вернуть собственность. Хотя в данном случае денежные средства должны быть возвращены, но и с этим могут возникнуть проблемы. Во избежание подобной ситуации следует предельно внимательно ознакомиться с правоустанавливающими документами. Совладельцы, как правило, указываются в документах на недвижимость, но такая информация может быть умышленно подправлена. А также зачастую в качестве собственника в свидетельстве на собственность указано одно лицо, поскольку покупка недвижимого имущества была осуществлена только им. Но надо помнить, что лицо могло состоять в браке.

Верховный Суд Российской Федерации в своём Определении № 18-КГ16-97 указывает, что суды в подобных случаях в соответствии с положениями ст. 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации правильно приходят к выводу о том, что объект недвижимости, приобретённый в период брака, является общим имуществом супругов. Таким образом, действия одного из супругов при совершении сделки купли-продажи в отсут-

**САМЫМ РАСПРОСТРАНЁННЫМ ПРИМЕРОМ
ЯВЛЯЕТСЯ ПРОДАЖА ОБЪЕКТА ОДНИМ ИЗ
СУПРУГОВ БЕЗ СОГЛАСИЯ ДРУГОГО**

ствии согласия другого супруга на совершение указанных действий нельзя признать правомерными. При данных обстоятельствах имеются основания для признания договора купли-продажи дома (земельного участка) недействительным.

Также часто в объявлениях о продаже нередко указывается, что участок продаётся председателем садового некоммерческого товарищества. А порой, приглядев хорошее товарищество, граждане нередко обращаются напрямую к его председателю, который предлагает им выбрать один из пустующих участков. Но необходимо однозначно запомнить, что председатель не имеет таких полномочий.

В некоторых случаях председатель настаивает на том, что купить подходящий участок лучше именно у него, и покупатели не замечают в этом подвоха, ведь продавец — официальное лицо, заведующее товариществом. Далее покупатель получает членскую книжку садовода, после чего пытается зарегистрировать собственность на данный участок. Но оказывается, что у такого участка уже есть собственники, которые, возможно, долго не

приезжали и не обрабатывали его. Но именно они являются полноправными собственниками данного участка.

В качестве примера подобной ситуации можно привести дело № 33-29460/2014. Истица приобрела земельный участок в СНТ, который ей предложил председатель правления, указав, что участок принадлежит СНТ. Приобретённый участок истица оплатила, а ей выдали ей квитанцию, где указано, что она заплатила данную сумму в качестве целевого взноса за участок. После оплаты она была принята в члены СНТ, ей выдали членскую книжку, и она до настоящего времени производит оплату по ней. За всё время пользования участком ею были уплачены взносы за 2008—2012 гг., о чём имеются отметки в членской книжке и квитанция. Она решила оформить участок в собственность и стала готовить землеустроительные документы, провела межевание. После подготовки кадастрового паспорта она обратилась в суд с иском о признании за ней права собственности на земельный участок. В ходе рассмотрения указанного иска был представлен документ о том, что участок принадлежит другому лицу, на суде заявил, что готов продать ей участок за отдельную сумму. Истица посчитала, что была обманута председателем. В ходе разбирательства сделка по приобретению земельного участка была недействительной по основаниям ст. 178 ГК РФ как совершенная под влиянием заблуждения. Все уплаченные средства в качестве целевых, вступительных и членских взносов были взысканы как неосновательное обогащение. А тот факт, что настоящий владелец был исключен из членов СНТ, не лишает его прав на указанный участок. В конечном счёте, справедливость оказалась на стороне покупательницы, однако, скорее всего, изначально мало кто готов попасть в подобную ситуацию.

Таким образом, стоит понимать, что правом распоряжения участком обладает исключительно собственник, которым является либо частное лицо, либо районная администрация, если земля ещё не приватизирована.

Что касается садового некоммерческого товарищества, имеется ещё один способ мошенничества при продаже земельного участка. Это продажа по книжке садовода. В настоящее время это достаточно редкое явление, но в некоторых объявлениях о продаже данные условия всё же фигурируют.

В советское время передача прав на садовый участок, действительно, могла осуществляться путём переписывания членской книжки садовода, когда председатель товарищества на общем собрании принимал покупателя в члены СНТ, после чего выписывал ему членскую книжку. Ранее книжка нередко даже не выписывалась вовсе: старый хозяин просто вы-

**ТОТ ФАКТ, ЧТО НАСТОЯЩИЙ ВЛАДЕЛЕЦ
БЫЛ ИСКЛЮЧЕН ИЗ ЧЛЕНОВ СНТ, НЕ ЛИШАЕТ
ЕГО ПРАВ НА УКАЗАННЫЙ УЧАСТОК**

чёркивался, а новый вписывался в ту же «корочку». Сегодня оформить в собственность участок, приобретённый подобным образом, невозможно, поскольку книжка садовода не может являться основанием для признания за покупателем права собственности на земельный участок.

Имеется также достаточно сложная и рискованная схема мошенничества, но она-то и реализуется весьма часто. Это продажа арендованной недвижимости. Мошенник арендует коттедж или земельный участок и размещает множество объявлений о продаже, предлагая очень выгодные условия. Как правило, «продаётся» такая недвижимость «очень срочно» и по уважительным причинам (переезд, операция, покупка нового жилья и т. д.).

В таких случаях покупатель старается не упустить свой шанс. Особенно если продавец готов ещё поторговаться. Продавец также может попросить задаток на том основании, что желающих очень много, и потенциальный покупатель с удовольствием отдаёт задаток, полагая, что в таком случае участок гарантированно достанется именно ему. После того как предприимчивый «продавец» соберёт задатки со всех потенциальных покупателей, он может исчезнуть.

Продавцы больших участков, предназначенных для коммерческих строений, могут презентовать клиенту совершенно другой участок, более привлекательный, или неправильно ознакомить клиента с границами интересующего участка, а в реальности при осмотре порой трудно заметить несоответствие документам. В садоводческих товариществах данная схема также имеет место, но она реализуется путём продажи небольшого участка, который покупатель никогда не видел, поскольку при осмотре ему был показан соседский.

Так, при рассмотрении дела № 33-20341/2016 Ворошиловским районным судом г. Ростова-на-Дону было установлено, что истица приобрела в собственность участок, установила на участке ёмкость для воды, вывезла мусор с участка, частично завезла строительные материалы. Но после проведённых работ истица выяснила, что приобретённый ею участок в действительности расположен в ином, менее удобном месте и к нему отсутствуют подъездные пути. Представленный же ей при заключении договора купли-продажи земельный участок принадлежит иным лицам и расположен по другому адресу. При этом собственник данного участка требует его возвращения в первоначальный вид, на что необходимо затратить дополнительную денежную сумму.

Истица указывала, что приобретённый ею земельный участок имеет стоимость значительно ниже стоимости участка, который был ей показан при покупке, что подтверждается актом оценки. Истица полагала, что ответчики намеренно ввели её в заблуждение, показав наиболее выгодный для продажи земельный участок с целью скорейшей продажи менее ценного участка, чему также способствовала беспорядочная нумерация участков в ОНТ и непредставление их схемы при заключении договора.

Истица обратилась в суд с целью взыскать с ответчиков излишне уплаченные денежные средства, полученные за продажу земельного участка, затраченные на монтаж ёмкости под воду, вывоз мусора с участка, строительные материалы, а также денежные средства, необходимые для приведения участка в первоначальный вид, компенсацию морального вреда и иные расходы. Ссылаясь на положения ст. 37 Земельного кодекса РФ, истица полагала, что ответчики представили при заключении договора заведомо ложную информацию относительно объекта недвижимости, его

местонахождения, в связи с чем имеются основания у неё, как у покупателя, требовать уменьшения покупной цены. Решением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону в удовлетворении исковых требований отказано в полном объёме.

Стоит отметить, что в подобных ситуациях суды считают недоказанными доводы о введении в заблуждение относительно приобретаемого земельного участка, поскольку в договоре купли-продажи прописывается конкретный адрес и кадастровый номер земельного участка, а согласие покупателя подтверждается собственноручной подписью в договоре.

Суды придерживаются той позиции, что покупатель в такой ситуации по собственному усмотрению незнакомился при заключении договора купли-продажи с необходимой документацией с целью установления фактического месторасположения приобретаемого земельного участка и не предпринимал самостоятельных действий по установлению местоположения приобретаемого земельного участка. Поэтому в таких случаях ошибочное освоение покупателем не того земельного участка не может служить основанием для возложения материальной ответственности на продавца. В случае возникновения каких-либо сомнений в расположении земельного участка покупатель не лишён права требовать от продавца до заключения договора купли-продажи дополнительной информации и документации.

Ещё одним из предложений, которое должно насторожить, является возможность увеличения участка за счёт «дополнительных» соток. Во всём мире нет таких примеров, как в нашей стране. Большинство объявлений содержит предложение «10 соток по документам, 20 — фактически». Такое объявление не всегда свидетельствует об именно мошеннической схеме продажи, и не обязательно должен присутствовать какой-то подвох. Зачастую действительно участок фактически расширен за счёт нескольких незанятых соток по самовольному решению владельца, или имеется такая возможность. Но следует понимать, что в любой момент кто-то может «попросить» вернуть границы на место.

Предприимчивые садоводы порой могут позволить себе захватить не только незанятые сотки, но и часть участка соседа. Чаще всего подобные случаи происходят, когда соседские дачи остаются заброшенными на не-

сколько лет. А если оформление участка настоящим хозяином происходило ещё без определения границ, тогда предприимчивый сосед имеет возможность захватить часть земли при последующем межевании.

В этих целях подписывается протокол согласования границы, но уже при помощи подделки подписи. Таким образом, лишние сотки официально и «почти законно» переходят в собственность к новому владельцу. Но

**ПОСЛЕ ПРОВЕДЁННЫХ РАБОТ ИСТИЦА
ВЫЯСНИЛА, ЧТО ПРИОБРЕТЁННЫЙ ЕЮ УЧАСТОК
В ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ РАСПОЛОЖЕН В ИНОМ,
МЕНЕЕ УДОБНОМ МЕСТЕ**

даже добросовестному покупателю такого увеличенного участка придётся встречаться в суде с первоначальным собственником захваченных соток, и по решению суда эти сотки придётся вернуть.

Важным моментом при покупке участка является правильный выбор риелтора или иного лица, оказывающего помощь в оформлении документов, поскольку бывают случаи, когда риелторы каким-либо образом связаны с органами власти и имеют возможность подделать информацию об объекте недвижимости в базе регистрации прав собственности. Это один из самых частых случаев мошенничества.

Такие обстоятельства способствуют проведению двойных сделок. Очень распространённой ошибкой простых покупателей является отсутствие знаний о том, как должны выглядеть правоустанавливающие документы, поэтому им при сделке вполне могут предоставить не государственный

акт, а фальсификацию. Один и тот же объект может быть продан неограниченное количество раз при использовании мошенниками дубликатами договоров и свидетельств регистрации собственности.

Надо понимать, что оформление договора купли-продажи земельного участка завершается регистрацией собственности. Если не поспешить подать документы на регистрацию такого участка, то полноправным владельцем, согласно российскому законодательству, считается тот, кто первым зарегистрировал право собственности в компетентных органах.

**СУДЫ СЧИТАЮТ НЕДОКАЗАННЫМИ ДОВОДЫ
О ВВЕДЕНИИ В ЗАБЛУЖДЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО
ПРИБРЕТАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Риск при покупке земельного участка может также выражаться в цене участка, которую продавец может завесить без каких-либо оснований, а покупатель может не знать о реальной стоимости участка. Для этого мошенники легко подделывают документы, в которых отображаются координаты объекта, его границы, результаты геологической и топографической съёмки. Так стоимость порой может быть завышена почти наполовину.

Для покупки участка с домом необходима не только юридическая подкованность покупателя в этих вопросах, но и хотя бы базовые знания в сфере строительства, поскольку к качеству постройки необходимо относиться предельно внимательно. Недостаточно увидеть только фотографии строей или довериться мнению нанятого эксперта или риелтора. Лучше осма-

тривать здание самому, а по возможности и привлечь человека, разбирающегося в строительстве. В противном случае есть риск приобрести дом, снаружи выглядевший добротным особняком, а внутри же оказавшийся развалиной, построенной с многочисленными нарушениями.

Но эта ситуация осложнена тем, что непросто определить, умышленно ли построено строение из дешёвых стройматериалов и непрофессиональными рабочими или это непрофессионализм предыдущего собственника.

**ПОЛНОПРАВНЫМ ВЛАДЕЛЬЦЕМ, СОГЛАСНО
РОССИЙСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ, СЧИТАЕТСЯ
ТОТ, КТО ПЕРВЫМ ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ ПРАВО
СОБСТВЕННОСТИ**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Артём Ломакин

Дополнительные гарантии по программе реновации жилья

Как известно, под государственной программой реновации жилых домов подразумевается долгосрочная программа по сносу устаревшего ветхого жилья, которое в недалёком будущем рискует стать аварийным, с согласия большинства жильцов и переселение в новые дома с лучшими условиями в территориальных пределах старых районов.

Новое законодательство о реновации московского жилищного фонда уже претерпевает дополнительные изменения.

В мае 2017 года Московская городская дума приняла в первом чтении законопроект «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве».

Предполагается, что ко второму чтению по новому законопроекту будут учтены многие дополнения и изменения, в том числе положения законопроекта мэра города Москвы «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве».

Указанным законопроектом предусматриваются несколько следующих дополнительных гарантий, указанных в открытом доступе на сайте мэра города. Рассмотрим эти гарантии вкратце.

Под гарантией голоса понимается участие только тех домов по программе сноса, в которых за это проголосует большинство собственников и нанимателей квартир.

В период голосования граждане могли уточнить сведения по данному вопросу, в том числе входят ли их дома в программу сноса, на различных электронных сервисах, сайтах либо по единому справочному телефону. Для удобства гражданина также предусмотрена возможность проголосовать несколько раз.

В том случае, если жители не захотят сноса своего дома, в установленном жилищным законодательством порядке проводится собрание собственников квартир по данному вопросу и подписанный гражданами протокол такого собрания направляется в управу района, что и будет подтверждать окончательное решение жителей.

Кстати, что касается граждан, ранее согласившихся на снос дома, то они также смогут выйти из программы реновации на любом её этапе вплоть до момента заключения договора по обмену своей квартиры.

Кроме того, даже если дома нет в предварительном списке, его жители также могут впоследствии провести собрание собственников, где большинством подтвердят решение о согласии с дальнейшим сносом своего дома.

Стоит заметить, что программа реновации жилья не коснётся объектов культурного наследия, памятников и зданий с историко-культурной ценностью, а также не затронет качественно построенных зданий, которые в дальнейшем могут быть подвержены ремонту без каких-либо трудностей и рисков.

Гарантировано, что новые квартиры будут предоставлены людям бесплатно, за исключением случаев увеличения количества квадратных метров. Но даже здесь предусматривается возможность установить какие-то льготы.

Гражданам, стоящим в очереди на улучшение своих жилищных условий, в данном случае бесплатно предоставят новую квартиру с большей площадью, исходя из норм по метражу помещения и в зависимости от состава семьи.

В рамках программы реновации гражданам гарантируется предоставление равнозначного жилья в домах-новостройках, при этом сохранится количество комнат и квадратных метров, а общая площадь новой квартиры даже увеличится за счёт более просторных помещений.

Новые квартиры будут подпадать под стандарты, установленные законом «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения», иметь при этом улучшенную отделку, т. е. могут быть использованы гражданами без каких-либо дополнительных расходов на ремонтные или отделочные работы.

Предусмотрен также пункт об оказании помощи с переездом (в частности, погрузка-разгрузка, заказ-оплата автотранспорта).

Проект закона предусматривает автоматическое оформление в собственность новой квартиры, а что касается неприватизированных квартир,

то здесь на выбор предлагается оформление права собственности либо же сохранение социального найма.

Также предусматривается добровольное получение равноценной, т. е. подходящей по рыночной стоимости, денежной компенсации за жилое помещение, размер и условия получения которой определяются соответствующим законодательством.

Закон учитывает территориальный принцип и гарантирует предоставление новых квартир в том же районе (за исключением Зеленограда, а также Трицкого и Новомосковского автономных округов, где будут предоставлены квартиры в пределах административного округа).

То есть, по сути, граждане не покинут старый квартал, т. к. на месте старого жилья будет строиться новый дом, а также планируется появление новостроек для дальнейшей реализации программы реновации. При этом в ходе строительства вокруг каждого квартала по плану будут создаваться улицы, дороги, тротуары, пешеходные переходы, парковки и остановки, а также скверы, парки, детские и спортивные площадки и т. д.

Переселение граждан будет происходить в монолитные или современные панельные дома. При этом входы в подъезды в основном будут находиться со стороны двора. Для детских и инвалидных колясок также предусматриваются более удобные входы в подъезд и лифтовые холлы.

Планируется, что москвичи переселятся в новые квартиры с уже остеклёнными балконами и лоджиями, а также местами для установки кондиционеров. При этом оговаривается возможность проведения новым жильцом перепланировки в своей квартире.

Также афишируется, что граждане, чьи дома подпадают под программу реновации, будут освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт до момента получения новой квартиры.

Стоит добавить, что свою компенсацию получат также и собственники нежилых помещений в сносимых домах, что означает равноценное денежное возмещение либо равноценное нежилое помещение.

Настоящий закон вступает в силу со дня вступления в силу Федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и другие законодательные акты в части установления особенностей реновации жилищного фонда в г. Москве». Нормы закона, с учётом мнения жителей при формировании программы реновации, вступают в силу со дня официального опубликования Закона.

Заметим, что в документе всё расписано вроде как понятно и красиво, но какова же будет реализация этих норм на практике? Впрочем, это обычное явление для российского законодательства, когда применение правовых норм зачастую не столь эффективно, как задумывалось... Остаётся ожидать возможное появление судебных споров в рамках нового закона.

В подтверждение этих слов стоит сказать об уже имеющейся судебной практике, когда суды считают, что предоставляемое взамен аварийного равнозначное жильё должно иметь такую же общую (не жилую) площадь, что и ранее занимаемое. Тогда как именно жилая площадь новой квартиры, по факту, может оказаться и меньше предыдущей...

Обратимся к актуальным примерам из имеющейся судебной практики по аналогичной тематике.

Верховным Судом Российской Федерации в обзоре 2014 года было проведено изучение судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого помещения либо многоквартирного жилого дома непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Исходя из данного обзора, судебные споры по указанной категории в основном возникают в связи с ненадлежащим исполнением органами местного самоуправления обязанностей, возложенных на них жилищным законодательством. В связи с этим судами рассматривались следующие дела:

— об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления, межведомственных комиссий по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания;

- определением сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- о внеочередном предоставлении жилого помещения, о выселении, об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

**СУДАМИ НЕ ВСЕГДА РАЗЛИЧАЛИСЬ ТАКИЕ
ПОНЯТИЯ, КАК «ГРАНИЦЫ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА»
И «ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»**

Согласно действующему жилищному законодательству жилое помещение признаётся непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В данном случае речь идёт о Постановлении Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28 января 2006 года № 47 (далее — Положение), действие которого распространяется на все находящиеся в эксплуатации жилые помещения на территории Российской Федерации.

Согласно данному Положению, уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является соответствующая межведомственная комиссия.

На основании заключения этой комиссии соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления издаёт распоряжение о дальнейшем использовании помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу (реконструкции) или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

При этом решения как межведомственной комиссии, так и органа местного самоуправления по все этим вопросам могут быть обжалованы и оспорены в судебном порядке.

Как показывает анализ судебной практики, чаще всего граждане обжалуют заключения межведомственных комиссий с целью признания этих актов противоречащими закону.

При рассмотрении дел по обжалованию заключений межведомственных комиссий судами проверяется, вынесено ли заключение компетентным составом межведомственной комиссии, с включением в состав всех необходимых лиц и представителей, указанных в законе, а также проводилась ли надлежащая оценка фактического состояния жилого помещения.

Например, решением районного суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам областного суда, были удовлетворены иски физических лиц (нанимателей и собственников) о признании незаконным заключения межведомственной комиссии о признании многоквартирного жилого дома пригодным для проживания и подлежащим ремонту.

Суд обязал ответчика рассмотреть вопрос о признании жилого дома пригодным (непригодным) для проживания в течение месяца со дня вступления судебного решения в законную силу. Решение суда основывалось на следующих нормах права.

Согласно пункту 43 Положения, при оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в Положении требованиям

проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

Согласно п. 44 Положения, процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в Положении требованиям включает: приём и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов; определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в Положении требованиям.

Ответчик со своей стороны производил лишь визуальный осмотр конструкции дома, что не соответствует требованиям Положения.

Кроме того, заявители представили суду соответствующее заключение эксперта в подтверждение того, что состояние жилого помещения не отвечает требованиям Положения, а также несёт угрозу жизни и здоровью жильцов.

В свою очередь, ответчик не смог опровергнуть данные экспертизы, в том числе не представил документы (заключения) соответствующих органов государственного надзора (контроля), подтверждающие, что состояние жилого дома соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям и гигиеническим нормативам.

Суд также признал необоснованным вывод ответчика о возможности проведения капитального ремонта, т. к. отсутствует техническое заключение или иной документ о целесообразности и стоимости подобного ремонта.

Рассмотрим следующий вопрос.

Одним из важнейших моментов при выселении из жилого помещения является определение его выкупной цены, которая, согласно жилищному законодательству, должна включать в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причинённые собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за несделанный капитальный ремонт.

Обратимся к случаю из судебной практики.

При рассмотрении искового заявления администрации района к гражданину о выкупе жилого помещения и по встречному иску гражданина к администрации района об установлении и взыскании выкупной цены жилого помещения судебные инстанции признали обоснованным и законным включение в выкупную цену жилого помещения расходы гражданина на переезд, оплату услуг агентства недвижимости по подбору жилого помещения и оформление договора купли-продажи иного жилого помещения.

Как мы уже знаем, одним из самых важных новых правил программы реновации является то, что новое жильё должно будет предоставляться гражданам в пределах той же территории района, где ранее находились старые сносимые помещения.

Стоит отметить, что на практике при рассмотрении судами дел в рамках данного вопроса, например, не всегда различались такие понятия,

как «границы населённого пункта» и «границы муниципального образования».

Применительно к жилищному законодательству понятия «муниципальное образование», «городской округ» или «муниципальный район» не являются равнозначными. Потому более верной является практика тех

**НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБОСНОВАННЫМИ ТАКИЕ
СУБЪЕКТИВНЫЕ ДОВОДЫ ОТВЕТЧИКОВ, КАК
НАПРИМЕР, НАХОЖДЕНИЕ УГЛОВОЙ КВАРТИРЫ
НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ**

судов, в которых администрациям муниципальных образований отказывали в удовлетворении заявленных ими исковых требований о выселении жильцов из непригодных для проживания домов. Основанием для этого служило тот факт, что новые жилые помещения находились в границах городского округа или муниципального района, но располагались при этом уже за пределами населённого пункта, где у граждан было их старое жильё.

Например, Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации было отменено в кассационном порядке определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда по тому основанию, что занимаемое ответчиками жилое помещение в аварийном доме располагалось во внутренней черте города (городское поселение), тогда как предоставляемое жилое помещение находилось

на территории, прилегающей к городскому поселению — в селе (сельское поселение), отстоящем от городской черты на несколько десятков километров, в связи с чем оно не отвечало такому законному требованию, как нахождение в границах данного населённого пункта.

Помимо вышерассмотренных обстоятельств, необходимо учитывать и вопросы равнозначности предоставляемого жилого помещения, в том числе в отношении отдельных категорий граждан.

Так, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам городского суда было отменено решение районного суда об удовлетворении иска администрации района о выселении граждан из трёх комнат в коммунальной квартире в отдельную трёхкомнатную квартиру.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Наталья Фомина

член адвокатской палаты г. Москвы

Некоторые вопросы установления сервитута на земельный участок

В судебной практике достаточно часто встречаются спорные вопросы, касающиеся установления сервитутов на земельные участки. 26.04.2017 Президиум Верховного Суда РФ утвердил обзор судебной практики по данным вопросам. Поскольку тема установления сервитутов очень обширна, в данной статье будут проанализированы только некоторые вопросы, связанные с обращениями в суд по искам об установлении сервитутов.

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НЕ СОДЕРЖИТ ТРЕБОВАНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ДОСУДЕБНОГО ПОРЯДКА УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА

Пример. Определением суда апелляционной инстанции было отменено определение районного суда о возвращении на основании п. 1 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ искового заявления Г. к В. об установлении сервитута в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора, установленного п. 3 ст. 274 ГК РФ.

Направляя материал для рассмотрения в суд первой инстанции со стадии принятия искового заявления, судебная коллегия по гражданским делам областного суда исходила из того, что под установленным феде-

**ДОСТАТОЧНЫМ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОБРАЩЕНИЯ
В СУД ЛИЦА, ТРЕБУЮЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЯ
СЕРВИТУТА, ЯВЛЯЕТСЯ НЕДОСТИЖЕНИЕ
СТОРОНАМИ СОГЛАШЕНИЯ**

ральным законом претензионным либо иным досудебным порядком урегулирования спора следует понимать определённую процедуру урегулирования спора, когда федеральным законом предусмотрены конкретные действия, которые обязаны совершить стороны до передачи возникшего между ними спора на разрешение суда, и когда в результате таких действий спор может быть урегулирован. Положениями п. 3 ст. 274 ГК РФ установлено, что в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Данная норма не устанавливает досудебный

порядок урегулирования споров об установлении сервитута. Таким образом, исходя из указанной нормы достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута, является недостижение сторонами соглашения об установлении или условиях сервитута, то есть возникновение между ними спора. С учётом специфики предъявляемого требования в суд об установлении сервитута или его условий как вещно-правового способа защиты, по смыслу ч. 5 ст. 4 АПК РФ, направление дополнительно претензии в случае недостижения сторонами соглашения об установлении сервитута или его условиях не требуется.

ПОДСУДНОСТЬ ДЕЛ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ, ИЗМЕНЕНИИ УСЛОВИЙ, ПРЕКРАЩЕНИИ СЕРВИТУТА

Пример. Определением районного суда на основании ст. 220, п. 1 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ было прекращено производство по делу по иску И. к обществу об установлении сервитута. Суд исходил из того, что истец И. имеет статус индивидуального предпринимателя, при обращении с требованиями просил установить сервитут в отношении земельного участка с назначением «для производственных целей» для обеспечения доступа к принадлежащему истцу земельному участку, нежилым помещениям, расположенным в здании склада. Установив, что нужды истца как собственника объекта коммерческого назначения связаны с необходимостью обеспечения проезда транспортных средств для провоза товаров, приобретённых в связи с ведением предпринимательской деятельности, суд пришёл к выводу, что спор носит экономический характер и с учётом субъектного состава подлежит разрешению арбитражным судом.

В другом деле суд апелляционной инстанции, отклоняя доводы жалобы об отсутствии компетенции у суда общей юрисдикции на рассмотрение дела по иску Ш. о прекращении сервитута, установленного ранее в отношении части принадлежащего ему земельного участка решением арбитражного суда, указал следующее. Спор об отмене сервитута подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции или арбитражным **судом с учётом субъектного состава участников процесса и характера правоотношения вне зависимости от того, каким судом установлен сервитут**. Поскольку собственник земельного участка утратил статус ин-

дивидуального предпринимателя, коллегия пришла к обоснованному выводу о том, что возникший спор должен быть рассмотрен судом общей юрисдикции.

СЕРВИТУТ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ УСТАНОВЛЕН ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОХОДА ИЛИ ПРОЕЗДА К САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКЕ

Пример. Общество обратилось в суд с иском к Л. об установлении бессрочного сервитута для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, принадлежащий ответчику, в целях обслуживания здания истца. В ходе рассмотрения дела судом установлено, что объект, являющийся по техническому паспорту материальным складом, был полностью демонтирован. На месте прежнего здания без разрешения на строительство и разрешительной документации истцом возведён новый объект капитального строительства с иными техническими характеристиками, право собственности на который в установленном законом порядке истцом не оформлено.

С учётом положений статей 222, 274 ГК РФ суд пришёл к правильному выводу о том, что истец как лицо, самовольно построившее новый объект, не приобрёл право собственности на данную постройку и не вправе требовать от собственника соседнего земельного участка права ограниченного пользования названным участком — сервитута.

СЕРВИТУТ МОЖЕТ БЫТЬ УСТАНОВЛЕН ТОЛЬКО В СЛУЧАЕ ОТСУТСТВИЯ У СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ИНОЙ ВОЗМОЖНОСТИ РЕАЛИЗОВАТЬ СВОЁ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИНАДЛЕЖАЩИМ ЕМУ УЧАСТКОМ — ОБЪЕКТОМ

Пример. ООО №1 и ООО №2 обратились в Арбитражный суд с иском к ООО №3 — об установлении постоянного права ограниченного пользования (сервитут) на части земельного участка, принадлежащего на праве собственности ответчику, для обеспечения беспрепятственного круглогодичного (в рабочие, выходные, праздничные дни) прохода и проезда работников, клиентов, арендаторов истцов, а также транспортных средств к

земельному участку, принадлежащему ООО №1, и расположенным на нём объектам недвижимости; к земельному участку, принадлежащему ООО №2, и находящимся на нём объектам недвижимости.

Решением Арбитражного суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда и постановлением Арбитражного суда округа, в удовлетворении иска было отказано.

**СУД ПРИШЁЛ К ВЫВОДУ, ЧТО СПОР НОСИТ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ХАРАКТЕР И С УЧЁТОМ
СУБЪЕКТНОГО СОСТАВА ПОДЛЕЖИТ РАЗРЕШЕНИЮ
АРБИТРАЖНЫМ СУДОМ**

Разрешая спор, суды, руководствуясь ст. 274 ГК РФ, ст. 23 Земельного кодекса РФ, приняв во внимание заключение экспертизы, пришли к выводу о том, что **истцы не представили необходимых доказательств, подтверждающих невозможность доступа к принадлежащим им объектам недвижимости без установления сервитута на земельных участках ответчика. Кроме того, суды учли, что согласно заключению экспертизы имеются и другие варианты прохода и проезда к земельным участкам и объектам недвижимости, принадлежащим истцам на праве собственности, без использования участков, принадлежащих ответчику.**

Верховный Суд РФ отказал в передаче кассационной жалобы ООО №1 и ООО №2 для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации. (Определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 г. № 306-ЭС16-14630).

НЕ ПОДЛЕЖИТ УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТ, ЕСЛИ ЕГО УСЛОВИЯМИ СОБСТВЕННИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЛИШАЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СВОЙ УЧАСТОК В СООТВЕТСТВИИ С РАЗРЕШЁННЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ

Пример. Общество обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю об установлении бессрочного сервитута, ссылаясь на то, что по территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности ответчику, проходят подземные сети канализации, необходимые обществу для обеспечения отвода сточных вод.

При рассмотрении спора судами установлено, что участки истца и ответчика смежные, образованы при разделе одного участка, на котором находились объекты недвижимости, приватизированные разными лицами. После раздела и приватизации земельных участков собственниками объектов недвижимости на земельном участке предпринимателя оказались расположены часть инженерных сетей канализации и канализационно-насосная станция, используемые обществом в целях обслуживания принадлежащих ему объектов недвижимости и земельного участка под ними. Судами также установлено, что предприниматель неоднократно обращался к обществу с предложением о переносе названных станции и части инженерных сетей, а также о распределении расходов на соответствующие работы. Кроме того, из заключения эксперта следовало, что технически возможно перемещение инженерных сетей и насосной станции со спорного участка на земельный участок общества в целях обеспечения потребностей последнего по отводу сточных вод. Использование же обществом указанных объектов при их нахождении на участке предпринимателя приводит к существенному ограничению в использовании предпринимателем своего участка и здания, расположенного на нём.

С учётом представленных сторонами доводов и доказательств суды, установив, что нужды истца могут быть обеспечены без установления бессрочного сервитута и ограничения прав ответчика на пользование принадлежащим ему земельным участком, а истребуемый истцом сервитут по существу лишит собственника земельного участка возможности использовать свой участок в соответствии с разрешённым использованием, отказали обществу в удовлетворении требования.

Удовлетворяя исковые требования об установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут и который обременён сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате, виды работ, если сервитут устанавливается для проведения ремонтных и иных работ.

**НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ
ОКАЗАЛИСЬ РАСПОЛОЖЕНЫ ЧАСТЬ ИНЖЕНЕРНЫХ
СЕТЕЙ КАНАЛИЗАЦИИ И КАНАЛИЗАЦИОННО-
НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ**

Решением районного суда, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, удовлетворены исковые требования истцов к Территориальному управлению Росимущества и Министерству обороны Российской Федерации о предоставлении права ограниченного пользования земельным участком (сервитута).

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации состоявшиеся по делу судебные акты были отменены, а дело направлено в суд первой инстанции для нового рассмотрения.

При этом Судебная коллегия исходила из того, что суд, пришедший к выводу о необходимости установления сервитута, должен определить все условия сервитута, в том числе маршрут проезда и прохода, который не

только соответствовал бы интересам истца, но и был наименее обременительным для собственника обслуживающего земельного участка. При необходимости разрешения судом вопросов, касающихся отдельных условий сервитута и возможных вариантов его установления, которые требуют специальных знаний, суд, в соответствии с положениями ст. 79 ГПК РФ, может назначить проведение экспертизы.

**В РЕЗОЛЮТИВНОЙ ЧАСТИ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО
СУДЕБНОГО АКТА ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИВЕДЕНЫ
ВСЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ СУД УСТАНАВЛИВАЕТ
СЕРВИТУТ**

Положениями ст. 131 ГК РФ и нормами ст. 2, 12, 27 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основанием для государственной регистрации сервитута при наличии спора между собственником недвижимости и лицом, претендующим на получение права ограниченного пользования этим имуществом, является решение суда, принятое в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут.

Указанные выше требования закона судами выполнены не были.

Устанавливая сервитут, суд не указал, является ли рассматриваемый случай исключительным, а предоставление такого права истцам — един-

ственным способом обеспечения основных потребностей как собственников недвижимости.

Кроме того, в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ, при рассмотрении иска следовало определить, имеется ли у истцов возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права о сервитуте, однако судами этого сделано не было.

Ограничившись формальным указанием на то, что проезд к принадлежащим истцам жилым помещениям и местам общего пользования возможен только через спорный участок, судами, в нарушение положений ст. 67 ГПК РФ, не дана оценка проведённому в рамках рассмотрения данного дела экспертному заключению, согласно которому технически возможны иные варианты прокладки новой дороги, ведущей к коттеджному городку, где расположены жилые дома истцов.

Не содержали материалы дела и доказательств, свидетельствующих о том, что дорога, являющаяся предметом сервитута, фактически пригодна для движения и маневрирования автомобильного транспорта.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

Евгения Кистанова

Риски приобретения в собственность земельных участков, расположенных рядом с землями лесного фонда

Актуальность проблемы приобретения земельных участков, расположенных рядом с землями лесного фонда, заключается в том, что у собственника земельного участка, находящегося рядом с землями лесного фонда, присутствует риск наложения такого земельного участка на земли лесного фонда.

Выявленная актуальная проблема подтверждается большим количеством судебной практики по вопросу изъятия земельных участков у собственников при подтверждении наложения такого земельного участка или его части на земли лесного фонда.

Одним из ярких примеров может служить ряд аналогичных судебных дел (2-3782/16, 2-3768/16, 2-3767/16, 2-3762/16, 2-3519/16, 2-75/17, 2-74/17), суть которых заключалась в том, что постановлением Правительства Московской области был предоставлен земельный участок администрации городского округа Химки, далее орган местного самоуправления вышеуказанный земельный участок разделил и предоставил многодетным семьям бесплатно. В свою очередь Комитет лесного хозяйства Московской области обратился в суд с требованием об истребовании земельных участков и признании сведений в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) недействительными в связи с наложением на земли лесного фонда, обосновав свои требования тем, что действия по образованию земельного участка, разделу и передаче в собственность иным лицам являются незаконными. Судом была назначена по каждому делу землеустроительная экспертиза, которая подтвердила факт наложения образованного земельного участка на земли лесного фонда. Исковые требования Комитета лесного хозяйства Московской области были удовлетворены в полном объёме.

При анализе вышеуказанных судебных дел возникает вопрос, как Правительство Московской области, органы местного самоуправления не проверили наложения земельного участка на земли лесного фонда и почему страдают в данной ситуации физические лица, на которых по окончании рассмотрения дела была возложена обязанность по оплате землеустроительной экспертизы. К сожалению, ответить на данный вопрос не представляется возможным, но отметим, что на практике довольно часто именно органы местного самоуправления образуют земельные участки без проверки сведений о возможном наложении такого земельного участка на земли лесного фонда. Далее такие земельные участки предоставляются в аренду или на праве собственности частным лицам.

Разберём более подробно понятие «земли лесного фонда» с точки зрения действующего законодательства РФ.

Согласно ст. 101 Земельного кодекса (далее — ЗК РФ) к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

**СТРАДАЮТ В ДАННОЙ СИТУАЦИИ ФИЗИЧЕСКИЕ
ЛИЦА, НА КОТОРЫХ ПО ОКОНЧАНИИ
РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА БЫЛА ВОЗЛОЖЕНА
ОБЯЗАННОСТЬ ПО ОПЛАТЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируются земельным и лесным законодательством.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Лесного кодекса Российской Федерации (далее — ЛК РФ) лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

Пунктом 2 ч. 5 ст. 27 ЗК РФ участки лесного фонда ограничены в обороте.

Статьёй 67 ЛК РФ предусмотрено, что на землях лесного фонда проводится лесоустройство, а правила проведения лесоустройства устанавливаются лесоустроительной инструкцией, утверждённой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 12 декабря 2011 г. № 516 утверждена Лесоустроительная инструкция, которая устанавливает правила проведения лесоустройства, содержащие требования к составу, методам, способам и точности выполнения лесоустроительных работ.

В соответствии со ст. 68 ЛК РФ лесоустройство включает в себя: проектирование лесничеств и лесопарков; проектирование эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, а также особо защитных участков лесов; проектирование лесных участков; закрепление на местности местоположения границ лесничеств, лесопарков, эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, особо защитных участков лесов и лесных участков; таксацию лесов; проектирование мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов.

Согласно ст. 92 ЛК РФ государственный кадастровый учёт лесных участков и государственная регистрация прав на лесные участки, ограничений прав на лесные участки, обременений лесных участков осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В свою очередь, в соответствии с ч. 1 ст. 4.2 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», лесные участки в составе земель лесного фонда, государственный кадастровый учёт который не осуществлялся, признаются ранее учтёнными объектами недвижимости.

На сегодняшний день существует лесной реестр, который представляет собой систематизированный свод документированной информации о лесах, об их использовании, охране, защите, воспроизводстве, о лесничествах и о лесопарках (ч. 1 ст. 91 ЛК РФ).

Таким образом, действующим законодательством РФ предусмотрены два реестра, которые между собой не систематизированы в полной мере: лесной реестр и государственный кадастр недвижимости. Важность взаимодействия вышеуказанных реестров заключается в том, что при постановке на государственный кадастровый учёт земельного участка, на-

ходящегося рядом с землями лесного фонда, необходимо оперативно проверять наложение такого земельного участка на земли лесного фонда и исключать такое наложение до постановки на государственный кадастровый учёт земельного участка.

**ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПРОВЕРИТЬ НАЛОЖЕНИЕ НА ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО
ФОНДА ВОЗМОЖНО ПУТЁМ НАПРАВЛЕНИЯ
ЗАПРОСА В ОРГАНЫ ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА**

На данный момент такое взаимодействие между органами лесного хозяйства и органами кадастрового учёта отсутствует, что и влечёт за собой судебные споры по вопросу изъятия земельных участков органами лесного хозяйства.

Отметим, что при образовании земельного участка проверить наложение на земли лесного фонда возможно путём направления запроса в органы лесного хозяйства. Однако на практике данное действие игнорируется.

Рассмотрим, какие документы подтверждают факт наложения границ образуемого или образованного земельного участка на земли лесного фонда. К таким документам относятся: планшет лесоустройства, таксационное описание, выписка из государственного лесного реестра, акт осмотра земельного участка, лесоустроительные карты и схемы, план лесного участка и иные документы.

При рассмотрении дел судами одним из основных доказательств наложения земельного участка на земли лесного фонда является судебная

землеустроительная экспертиза, которая исследует вопрос наложения земельных участков на земли лесного фонда.

Проанализируем несколько судебных дел, в рамках которых рассматривался вопрос наложения земельного участка на земли лесного фонда с привлечением экспертов, которые обладают специальными знаниями в данной области.

**КАК МОГУТ ДВЕ ЭКСПЕРТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ
ПО ОДНИМ И ТЕМ ЖЕ ВОПРОСАМ, ИССЛЕДОВАВ
ОДНИ И ТЕ ЖЕ ДОКУМЕНТЫ, СДЕЛАТЬ
ПРОТИВОПОЛОЖНЫЕ ВЫВОДЫ**

Так, по делу № А41-4893/2015 Решением Арбитражного суда Московской области от 23 марта 2016 года исковые требования Комитета лесного хозяйства Московской области, Росимущества Московской области к Обществу об истребовании из незаконного владения у Общества части земельного участка, исключении из ГКН сведений о местоположении части земельного участка, внесении в ГКН сведений о местоположении земельного участка удовлетворены были в полном объеме. Одним из основных доказательств по данному делу являлась судебная землеустроительная экспертиза, которая подтвердила факт наложения части земельного участка на земли лесного фонда.

В свою очередь, Девятый арбитражный суд апелляционной инстанции 23 ноября 2016 года отменяет вышеуказанное решение и отказывает в удовлетворении исковых требований в полном объеме. При рассмотрении дела судом апелляционной инстанции судебная землеустроительная экс-

пертиза, которая проводилась в рамках первой инстанции, была признана недопустимым доказательством по основаниям, что при проведении судебной экспертизы по настоящему делу в Арбитражном суде Московской области участвовало лицо, в отношении которого суд в определении о назначении экспертизы не устанавливал сведения об образовании,

**СУД ПОСЧИТАЛ, ЧТО СУДЕБНАЯ
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ЯВЛЯЕТСЯ
НЕДОСТОВЕРНЫМ ДОКАЗАТЕЛЬСТВОМ ПО ДЕЛУ**

специальности, стаже работы, занимаемой должности и проведение экспертизы ему не поручал. В связи с чем была назначена повторная судебная землеустроительная экспертиза. По результатам повторной судебной экспертизы апелляционная инстанция отказала в удовлетворении исковых требований в полном объёме. Основным доказательством при отказе в удовлетворении исковых требований являлась повторная судебная экспертиза, согласно которой был сделан вывод об отсутствии пересечений, наложений земельного участка ответчика и участков лесного хозяйства. Отметим, что в кассационной инстанции решение апелляционной инстанции оставили без изменения.

При исследовании трёх судебных актов по одному и тому же делу возникает вопрос, как могут две экспертные организации по одним и тем же вопросам, исследовав одни и те же документы, сделать противоположные выводы. Следует отметить, что первую судебную экспертизу суд апелляционной инстанции признал ненадлежащим доказательством по организационному моменту, при проведении экспертизы участвовал эксперт, который не был указан в определении суда о назначении судебной экспертизы, но никто не опроверг выводы экспертного заключения по существу,

в связи с чем вопрос о противоположных мнениях экспертов так и остался открытым.

Рассмотрим ещё одно интересное дело, которое слушалось в Арбитражном суде Московской области по иску Комитета лесного хозяйства Московской области, ТУ Росимущества к Обществу об истребовании из незаконного владения части земельного участка и признании недействительной постановку на государственный кадастровый учёт земельного участка (№ А41-46045/2015). В рамках рассмотренного дела была назначена судебная землеустроительная экспертиза, согласно которой выявлено взаимное наложение спорного земельного участка на земли лесного фонда. Однако в удовлетворении исковых требований было отказано в связи с тем, что данные о постановке на государственный кадастровый учёт участка лесного фонда отсутствуют и сделать вывод о наложении спорного земельного участка на земли лесного фонда не представляется возможным, так как у участка лесного фонда отсутствуют координаты точек границ. Суд посчитал, что судебная землеустроительная экспертиза является недостоверным доказательством по делу.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

ЧИТАЙТЕ В НОВЫХ НОМЕРАХ



Дэйв Логан

Большинство топ-лидеров говорят, что их компании великие, потому что их культуры великие, и почти всегда HR играет ключевую роль в достижении этой цели

...Большинство организаций по всему миру находятся в основном на 2-м — 3-м уровнях, но есть ключевые «племена» (группы от 20 до 150 человек), которые находятся на 4-м и 5-м, и часто именно они ответственны за рост и инновацию во всей компании...

...Это улучшит способность лидеров определять, каковы типы племен в их организации...

...Сергей Брин и Илон Маск, наверное, являются нашим главным вдохновением...

...Российские бизнесы находятся в основном на уровнях 2 («моя жизнь — дерьмо»), 3 («я крутой») и 4 («мы крутые») вместе с другими развитыми странами...



Татьяна Горошко

Вырубка деревьев при постройке дома

Не будет преувеличением сказать, что любое строительство — будь то дачный домик или целый жилой комплекс многоквартирных домов нескольких очередей — требует от заказчика / застройщика большой концентрации не только финансовых ресурсов, но и повышенного внимания и уровня ответственности.

Такая необходимость в «повышенной бдительности» обусловлена большим количеством процедур, чёткое и неукоснительное соблюдение которых требуется от застройщика.

Не касаясь публичного интереса государства в соблюдении множества предписаний, очевидно вызванных высокой социальной значимостью жилищного строительства, обратимся к обозначенной проблематике с точки зрения застройщика. В данном случае, как нам кажется, определённую сложность представляет следующее обстоятельство:

**ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА
ЛИЦАМ НУЖНО ИЗУЧИТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО
ТОГО СУБЪЕКТА, В КОТОРОМ БУДЕТ
ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО**

- с одной стороны, нормативное правовое регулирование, казалось бы, очевидно: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Градостроительный кодекс, Земельный кодекс, Гражданский кодекс, строительные нормы и правила;

- с другой стороны, почти каждая из описанных в законодательных актах процедур представляет собой, образно говоря, «матрёшку»: зачастую каждая из декларируемых процедур требует осуществления ряда других.

Для того чтобы обеспечить определённую прозрачность в сфере жилищного строительства, в 2014 году (а именно 30.04.2014) было принято Постановление Правительства РФ № 403 «Об исчерпывающем перечне

процедур в сфере жилищного строительства» (вместе с «Правилами внесения изменений в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства», «Правилами ведения реестра описаний процедур, указанных в исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства») (далее — Постановление № 403).

Согласно указанному Постановлению № 403 процедуры можно разделить на две большие группы:

- 1) процедуры, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- 2) процедуры, предусмотренными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Такое разделение на подгруппы обусловлено установленном на самом высоком — конституционном — уровне (ст. 72 Конституции Российской Федерации) выделении предметов совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Кроме того, нужно помнить, что именно Конституция РФ (ч. 2 ст. 40) закрепляет, что *«органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище»*.

Именно ко второй группе процедур относятся те, которые связаны с вырубкой деревьев при строительстве домов. В статье мы рассмотрим некоторые судебные споры, вызванные вырубкой (или причинением вреда) деревьев при строительстве домов, на примере некоторых судебных споров, а также постараемся дать определённые рекомендации застройщикам и иным участникам строительства домов по уменьшению рисков в этой части.

В первую очередь необходимо напомнить, что, как уже отмечалось выше, так как согласно ст. 72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения природными ресурсами; природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды находятся в вопросах совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, то заинтересованным в

строительстве дома лицам (заказчику, застройщику, подрядчику и т. д.) ещё на этапе строительства нужно изучить не только федеральное законодательство и строительные нормы, но и законодательство того субъекта, в котором будет осуществляться строительство. Так, например, в городе Москве актуальным будет изучение Закона г. Москвы от 05.05.1999 № 17 «О защите зеленых насаждений», Закона г. Москвы от 21.11.2007 № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях», Постановления Правительства Москвы от 26.05.2016 № 290-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы», Постановления Правительства Москвы от 27.02.2007 № 123-ПП «Об утверждении регламентов подготовки документов заявителям Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы в режиме «одного окна», Постановления Правительства Москвы от 29.07.2003 № 616-ПП «О совершенствовании порядка компенсационного озеленения в городе Москве», Постановления Правительства Москвы от 14.11.2006 № 897-ПП «Об утверждении Методики оценки размера вреда, причиненного окружающей среде повреждением и (или) уничтожением зеленых насаждений на территории города Москвы» и т. д.

Аналогичные нормативные правовые акты существуют и в других регионах (например, Закон Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге», нормативный правовой акт городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района МО от 29.09.2011 № 83/НА «Положение об охране зеленых насаждений на территории городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области» (принят решением Совета депутатов городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района МО от 29.09.2011 № 275/39), Правила создания, содержания и охраны зеленых насаждений на территории муниципального образования «город Екатеринбург» (утверждены решением Екатеринбургской городской Думы от 21.12.2010 № 8 7/34), Правила содержания, использования, воспроизводства и охраны зеленых насаждений, произрастающих на территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, ут-

вержденные решением 2-й сессии 1-го созыва Ялтинского городского совета № 18 от 13.02.2015, и т. д.).

Общим для всех регулирующих нормативных правовых актов можно назвать необходимость получения лицом, имеющим намерение осуществить вырубку деревьев при строительстве дома, порубочного билета, а также осуществление им выплаты компенсационной стоимости зелёных насаждений.

Рассмотрим некоторые примеры судебных дел.

Дело № А40-122390/16 (на примере постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2017 № 09АП-67245/2016 по делу № А40-122390/16):

Краткая фабула дела такова: по государственному контракту генеральный подрядчик должен был выполнить строительные работы двух очередей строительства в двух кварталах микрорайона одного из районов города Москвы.

Генеральный подрядчик для выполнения работ на объекте привлёк подрядчика.

При проверке строительной площадки сотрудниками уполномоченного государственного органа было установлено, что «...на территории строительного объекта по адресу: <...> при производстве земляных работ совершено повреждение 7 деревьев». Согласно протоколу, составленному по результатам проверки, в действиях подрядчика «...содержатся признаки административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 4.18 Закона г. Москвы от 21.11.2007 № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях», [...], что является нарушением ст. ст. 2, 7, 8 Закона г. Москвы от 05.05.1999 № 17 «О защите зеленых насаждений». Постановлением [...] о назначении административного наказания от [...] подрядчик признан виновным в правонарушении в области охраны окружающей среды и природопользования, в связи с чем ему назначено наказание в виде административного штрафа в размере 300 000 руб.».

Подрядчик в добровольном порядке указанный административный штраф не выплатил. Поэтому «...ему было направлено требование № [...] от [...] о возмещении вреда на сумму 345 678 руб. с расчетом размера вреда, произведенного на основании Методики, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.05.2007 № 273».

**В СВЯЗИ С ЧЕМ ЕМУ НАЗНАЧЕНО НАКАЗАНИЕ
В ВИДЕ АДМИНИСТРАТИВНОГО ШТРАФА
В РАЗМЕРЕ 300 000 РУБ.**

Суды и первой, и апелляционной инстанции установили в отношении подрядчика следующее: «факт вины [...] в совершении повреждений деревьев установлен постановлением № [...] о назначении административного наказания от [...]. Данное постановление в установленном порядке не оспорено, доказательств обратного не представлено».

Так как строительные работы, повлёкшие повреждение деревьев, выполнялись подрядчиком по заданию генерального подрядчика, то суды пришли к следующему выводу: «...принимая во внимание существо сложившихся между сторонами договорных правоотношений, апелляционный суд соглашается с выводом суда первой инстанции об обоснованности солидарной обязанности ответчиков по возмещению причиненного окружающей среде вреда».

Дело № А40-122317/2014 (на примере решения Арбитражного суда города Москвы от 09.12.2015, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.03.2016, постановления Арбитражного суда Московского округа от 09.06.2016, определения Верховного Суда от 15.09.2016 № 305-ЭС16-11101):

В данном деле, на наш взгляд, представляют интерес следующие обстоятельства:

- К ответственности за незаконную вырубку деревьев (без порубочного билета) были привлечены солидарно генеральный подрядчик и заказчик выполнения работ;

- При описании фактических обстоятельств дела суды наиболее подробным образом осуществили описание изначального нарушения ответчиков. Детализировано не только количество и порода деревьев, но и давность вырубки: «...при обследовании выявлено 14 пней деревьев породы береза (диаметром 18 см — 1 шт., 22 см — 4 шт., 30 см — 1 шт., 34 см — 2 шт., 38 см — 1 шт., 42 см — 1 шт., 50 см — 3 шт., 54 см — 1 шт.), 93 пня дерева породы ель (диаметром 10 см — 6 шт., 14 см — 12 шт., 18 см — 10 шт., 22 см — 7 шт., 26 см — 7 шт., 30 см — 7 шт., 34 см — 8 шт., 38 см — 13 шт., 42 см — 5 шт., 46 см — 7 шт., 50 см — 3 шт., 54 см — 4 шт., 58 см — 1 шт., 62 см — 2 шт., 70 см — 1 шт.), 7 пней деревьев породы сосна (диаметром 26 см — 1 шт., 30 см — 1 шт., 34 см — 1 шт., 42 см — 1 шт., 46 см — 1 шт., 54 см — 1 шт., 60 см — 1 шт.), 1 пень дерева породы дуб диаметром 18 см, 1 пень дерева породы осина диаметром 12 см, 1 пень дерева породы вяз диаметром 26 см. Срезы пней свежие. В непосредственной близости от обнаруженных пней расположены стволы и ветви срубленных деревьев. Срезы на порубочных остатках также свежие, что подтверждается сделанными в ходе обследования фотоматериалами».

1. Дело № А56-87668/2016 (на примере постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2017 № 13АП-7206/2017):

В данном деле подрядчиком при производстве работ было уничтожены зелёные насаждения. По результатам проверки и установления данного обстоятельства уполномоченный государственный орган (в данном случае — Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга) привлёк подрядчика к административной ответственности, предусмотренной ст. 9 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

Подрядчик обратился в арбитражный суд с требованием об отмене постановления о привлечении его к ответственности. Однако *«производство по делу <...> за повреждение зеленых насаждений прекращено правомерно ввиду неподведомственности спора арбитражному суду, поскольку объективная сторона деяния выражается в действиях, направленных на нарушение или невыполнение норм действующего законодательства*

**ПРОИЗВОДСТВО ПО ДЕЛУ <...> ЗА ПОВРЕЖДЕНИЕ
ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ПРЕКРАЩЕНО
ПРАВОМЕРНО ВВИДУ НЕПОДВЕДОМСТВЕННОСТИ
СПОРА АРБИТРАЖНОМУ СУДУ**

в области охраны окружающей среды и природопользования». Суд апелляционной инстанции дополнительно отметил, что «...исходя из объекта посягательства и характера административного правонарушения, вывод суда первой инстанции о неподведомственности спора арбитражному суду является правильным».

2. Дело А40-16254/07-24-128 (на примере постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2007, 30.08.2007 № 09АП-11098/2007-ГК):

В данном споре с застройщика при строительстве им жилого дома по адресу: [...] были взысканы убытки, причинённые нарушением законодательства в области охраны окружающей среды (были уничтожены зелёные насаждения), важным представляется то обстоятельство, что при изучении материалов дела суд исследовал, имеются ли «...доказательства, бесспорно подтверждающие то обстоятельство, что уничто-

жение зеленых насаждений осуществлял заказчик строительства», а не застройщик.

ИТАК, ПОДВЕДЁМ НЕКОТОРЫЕ ИТОГИ

1. Исходя из размера ответственности за осуществление вырубки деревьев без порубочных билетов и необходимости выплатить компенсационную стоимость вырубленных деревьев, можно предположить, что нарушение природоохранного законодательства при строительстве домов

**ПРОВЕРЯТЬ В СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРОТОКОЛАХ
ТОЧНОСТЬ И КОРРЕКТНОСТЬ ОТРАЖЕНИЯ ДАННЫХ
О ВЫРУБЛЕННЫХ ИЛИ ПОВРЕЖДЁННЫХ ПРИ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА ДЕРЕВЬЯХ**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

Максим Смоляров

юрист

Снос общежитий

Статья 11 Международного пакта от 16.12.1966 «Об экономических, социальных и культурных правах» и ст. 40 Конституции РФ закрепляют право на жилище для любого человека. При этом нормативное определение понятия «жилище» в национальном законодательстве дано в ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ). Под ним понимается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, которое пригодно для постоянного проживания человека, отвечает всем санитарно-эпидемиологическим условиям и требованиям законодательства. Видами жилища являются: жилой дом, квартира или комната. В жилых домах и квартирах (как это следует из данных статистических агентств) проживает около 90 % населения страны, в это же время в комнатах в общежитиях проживает всего несколько миллионов человек¹.

¹ Доля в общежитии. Верховный Суд объяснил, кто имеет право приватизировать бывшее общежитие. URL:// <http://ppt.ru/news/66605> (дата обращения: 02.06.2017). В 2005 г. в общежитиях проживало не менее 10—15 млн человек. См.: Нарушение прав проживающих в общежитиях. URL:// http://www.yabloko.ru/Publ/2005/2005_12/051201_svob_mitrokh.html (дата обращения: 03.06.2017); Росстат: аналитический доклад по итогам Всероссийской переписи населения 2010 г. URL:// http://www.gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/perepis_itogi1612.htm (дата обращения: 04.06.2017).

Нормативное определение случаев проживания в общежитиях установлено в ч. 1 ст. 94 ЖК РФ: «жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения». При этом в случае нарушения правил поведения лица в общежитии, создании угрозы для жизни и здоровья других лиц гражданина могут выселить из жилого помещения (Постановление Совмина РСФСР от 11.08.1988 № 328 (ред. от 23.07.1993) «Об утверждении Примерного положения об общежитиях»¹).

Таким образом, как следует из вышеуказанного фрагмента, проживание в общежитиях осуществляется на временной основе, то есть период нахождения гражданина в общежитии ограничен временем его службы, работы (сроком действия трудового договора) или учёбы (сроком действия ученического договора между лицом и образовательным учреждением). Если гражданин перестаёт работать на предприятии или уходит с учёбы, то в этом случае данное лицо должно освободить занимаемое им помещение в общежитии в установленные сроки. К поведению гражданина внутри общежития предъявляются определённые правила, которые установлены как в ЖК РФ, так и в иных нормативных правовых актах (в том числе локального характера).

Как отмечает ряд исследователей, хотя в сфере функционирования общежитий и действует несколько СанПинов², санитарно-эпидемиологическое состояние данных объектов остается крайне низким. Это связано с общей экономической ситуацией и тем, что общежития чаще всего передавались в 90-е гг. с баланса разгосударствленных предприятий на баланс муниципального бюджета, который, к сожалению, не мог надлежащим образом содержать все переданные объекты. Результат понятен. Так, например, в Курске действует 142 общежития, большинство из них находятся в изношенном состоянии. Администрация города, на балансе которой находится 80 процентов общежитий, пытается изыскать средства

1 Постановление Совмина РСФСР от 11.08.1988 № 328 (ред. от 23.07.1993) «Об утверждении Примерного положения об общежитиях». URL:// <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=5092&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.4532155670902822#0> (дата обращения: 03.06.2017).

2 Наиболее примечательными из них являются СанПин, утверждённые постановлением главного, государственного санитарного врача РФ от 23.03.2011 № 23 введены в действие СП 2.1.2.2844-11 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, оборудованию и содержанию общежитий для работников организации и обучающихся образовательных учреждений». URL:// http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113078/ (дата обращения: 03.06.2017).

для их улучшения. Однако финансирование, которое может предоставить муниципалитет, минимально и решает только отдельные проблемы³. В крупных городах (например, в Москве) возможно рассмотрение вопроса о реконструкции или даже сносе общежития, если оно не соответствует требованиям действующего законодательства⁴.

ЖК РФ: определение вопроса сноса жилого помещения зависит от правового положения данного имущества.

Жилищный кодекс РФ устанавливает определённые требования к порядку сноса жилого помещения.

Во-первых, правовые аспекты сноса жилых помещений в Российской Федерации определяет специальная межведомственная комиссия, которая обычно создаётся на основе региональных и муниципальных органов власти с участием приглашённых экспертов. Данная комиссия обязана обследовать помещения общежития. По результатам работы комиссия принимает одно из возможных решений: либо о том, что помещения соответствуют требованиям законодательства, либо о том, что помещения требуют капитального ремонта, реконструкции или перепланировки, либо о том, что помещения не являются пригодными для проживания людей, либо о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. На основании заключения орган исполнительной власти субъекта федерации или орган местного самоуправления принимает соответствующее решение: либо оставить всё в прежнем состоянии, либо определяет сроки и перечень мероприятий по сносу здания.

³ См.: Состояние муниципальных общежитий в Курске — большая проблема. URL:// <http://pandia.ru/text/77/496/329871251.php> (дата обращения: 03.06.2017).

⁴ При этом гражданам, освобождающим жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, или которым жилые помещения (жилые дома) принадлежат на праве собственности, предоставляются благоустроенные жилые помещения соответственно по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования или в собственность в районе проживания. Район проживания — территория, ограниченная внешней границей районов города Москвы, прилегающих к району города Москвы, в котором расположен жилой дом, подлежащий освобождению. При этом эти районы города Москвы должны находиться в одном административном округе города Москвы. См.: Закон г. Москвы от 31.05.2006 № 21 (ред. от 08.07.2015) «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве». URL:// <http://pravo-med.ru/legislation/rz/6672/> (дата обращения: 03.06.2017).

При этом если администрация приняла решение о сносе помещений, то она должна определить, где и когда собственникам будет предоставлено другое имущество. Конституция РФ и другие нормативные правовые акты (Гражданский кодекс РФ, например) запрещают лишать собственника его единственного жилья⁵ или существенным образом ухудшать правовое положение лица, проживающего в данном жилом помещении⁶.

Во-вторых, лица, инициировавшие снос жилого помещения, должны определить, в какой собственности находится данное жилое помещение: то есть находится ли оно в собственности физического лица или предоставлено в рамках договора социального найма. Так как правовая конструкция вышеуказанных институтов разная, то и последствия будут различны для каждого из видов.

Пример. В Астраханской области произошло разрушение части здания общежития. Погибли люди. Комиссия посчитала, что здание общежития является аварийным и не предусмотрено для проживания. Управление по жилищной политике пообещало решить вопрос проживания лиц путём изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд.

Однако один из собственников помещений посчитал иначе. Он обратился в суд с иском, в котором указал на то, что является собственником жилого помещения в общежитии. Истец обратил внимание на то, что администрация города не изымает помещение для своих нужд, а сносит здание в связи с тем, что оно не является пригодным для дальнейшего проживания. Суды первой и апелляционной инстанции отказали в иске. Они посчитали, что так как истец является собственником жилого помещения в общежитии, то суд не имеет права обязывать орган государственной власти или

⁵ Министерство юстиции РФ подготовило поправки в ГК РФ. Теперь собственников-должников могут лишить единственного жилья, если данные субъекты не имеют должных средств для оплаты своих долгов.

⁶ Президиум ВС РФ ещё в 2014 г. отметил, что если жилой дом был признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включён в программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то в этом случае собственник имеет право на предоставление другого жилого помещения или выкуп. См.: Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014). URL:// http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162402/ (дата обращения: 03.06.2017).

местного самоуправления по обеспечению собственника иным жилым помещением. В данном случае лицу должны выплатить лишь определённую компенсацию. Что касается довода о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, о котором просил собственник, то здесь

**ИСТЕЦ ОБРАТИЛ ВНИМАНИЕ НА ТО, ЧТО
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НЕ ИЗЫМАЕТ
ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ СВОИХ НУЖД, А СНОСИТ
ЗДАНИЕ**

суды сослались на Постановление Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ», ч. 2 ст. 49 ЖК РФ⁷.

В-третьих, органы власти должны принять решение на основе анализа вышеуказанных пунктов: лицу, проживавшему в общежитии, следует выплатить компенсацию в материальной форме или предоставить иное жильё. Иногда гражданину предоставляется самостоятельный выбор из вышеуказанных пунктов.

**СУММА КОМПЕНСАЦИИ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ С УЧЕТОМ
НЕСКОЛЬКИХ ФАКТОРОВ**

Если гражданин выбирает материальную компенсацию, то в этом случае её сумма должна учитывать сразу несколько позиций:

⁷ См.: Кузина М. Великое переселение народов. Снос общежитий и споры тех, кто там жил // Жилищное право. 2015. № 9. С. 7–20.

во-первых, рыночную стоимость жилого помещения, которая оценивается независимым экспертом;

во-вторых, убытки, которые были причинены собственнику помещения в связи с его изъятием, включая упущенную выгоду;

**АДМИНИСТРАЦИЯ НЕ ПЕРЕДАЛА НИКАКИХ
ДОКУМЕНТОВ, КОТОРЫЕ ЯВЛЯЛИСЬ БЫ
ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ВСЕЛЕНИЯ В КВАРТИРУ,
ОДНАКО ПРЕДОСТАВИЛА СЧЁТ ДЛЯ ОПЛАТЫ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

в-третьих, компенсацию за непроизведённый капремонт помещения (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ).

Однако на практике гражданину чаще всего предлагают не денежную компенсацию, а что-то иное. Например, помещение или койко-место в другом общежитии (Решение Лыткаринского городского суда Московской области № 2-41/2015 2-41/2015(2-832/2014;)-М-635/2014 2-832/2014 М-635/2014 от 28 января 2015 г. по делу № 2-41/2015⁸). При этом в связи с такой заменой одного объекта на другой возникают причудливые коллизии, которые разрешаются в судебном порядке. Например, Д.В.Е. работала на предприятии в Ханты-Мансийском автономном округе. Она проживала в общежитии СУ-74. Работодатель решил снести этот дом. Жильцов расселили в пустующих квартирах на Финском ком-

8 См.: <http://sudact.ru/regular/doc/9qdJiR7AiqH8/> (дата обращения: 03.06.2017).

плексе. Администрация не передала никаких документов, которые являлись бы основанием для вселения в квартиру, однако предоставила счёт для оплаты коммунальных услуг. Женщина прожила в квартире некоторое время. Потом она обратилась в суд с просьбой признать права собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности. Суд первой и апелляционной инстанции отказал ей в этом, так как квартира принадлежала по правоустанавливающим документам прежним нанимателям, а оплата коммунальных услуг не является основанием передачи права собственности⁹.

В то же время иногда замена жилого помещения из снесённого общежития на другой объект не производится вообще. Причины могут быть различными: например, объявление фирмы, на которую возложена судебная обязанность по компенсации, банкротом (Апелляционное определение Иркутского областного суда № 33-8250/2015 от 17 сентября 2015 г. по делу № 33-8250/2015).

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

⁹ См.: Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа № 33-3394/2016 от 17 мая 2016 г. по делу № 33-3394/2016. URL:// http://sudact.ru/regular/doc/1RrSOeDYghYC/?regular-txt=Д.В.Е.+финский+комплекс®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=17.01.2012®ular-date_to=17.01.2012®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_snippet_pos=2100#snippet (дата обращения: 03.06.2017).

Алёна Михляева

адвокат

Сроки строительства: споры по их нарушению

Сроки

Одна из многочисленных категорий строительных споров — это споры о сроках выполнения подрядных работ.

При этом в данной категории можно также выделить несколько групп споров, например, споры в зависимости от сферы строительства, которые имеют специальное законодательное урегулирование (долевое строительство, строительные работы по государственным контрактам для государственных и муниципальных нужд), споры о применении норм ответственности за нарушение подрядчиком сроков выполнения работ (как правило, споры о взыскании неустойки), споры о расторжении договора подряда вследствие нарушения сроков строительства с возмещением убытков.

Ранее в судебно-арбитражной практике актуальными были споры о незаключённости договора строительного подряда в том случае, когда стороны не согласовали в договоре начальный и конечный сроки выполнения работ. При этом суды руководствовались положениями ст. 740 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), а также п. 4. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», из которых вытекает, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определённый объект либо выполнить иные строительные работы, следовательно, условие о сроке окончания работ является существенным условием договора. Договор строительного подряда считается незаключённым, если в нём отсутствует условие о сроке выполнения работ.

Такой подход позволял судам повсеместно «обрубать» сделки (по собственной инициативе или по заявлению ответчика), например в тех случаях, когда договор фактически сторонами исполнялся, но сроки выполнения в договоре не были конкретно обозначены датами, а определены, например, периодом после перечисления заказчиком аванса. Долгое время суды, ссылаясь на ст. 740 ГК РФ и указанные положения Президиума ВАС РФ, признавали такие сделки незаключёнными.

Такая практика начала меняться с принятием Президиумом ВАС РФ Постановления № 1404/2010 от 18 мая 2010 года, в котором суд указал, что требования гражданского законодательства об определении периода выполнения работ по договору подряда как существенного условия этого договора установлены с целью недопущения неопределённости в правоотношениях сторон. Если начальный момент периода определён указанием на действие стороны или иных лиц, в том числе на момент уплаты аванса, и такие действия совершены в разумный срок, неопределённость в определении срока производства работ устраняется. Следовательно, в этом случае условие о периоде выполнения работ должно считаться согласованным, а договор — заключённым.

Другим Постановлением Президиум ВАС РФ (№ 1397/2010 от 05.02.2013) указал, что неопределённость в отношении сроков выполнения работ также отсутствует в том случае, если подрядчик выполнил работы, а заказчик их принял.

Ещё одним замечательным разъяснением Президиума ВАС РФ стало Постановление № 16904/2010 от 10 мая 2011 г., в котором суд указал, что положения гражданского законодательства допускают согласование сторонами срока исполнения одного обязательства путём указания на срок исполнения другого обязательства, а положения ст. 431 ГК РФ указывают на необходимость при толковании условий договора судом принимать во внимание и другие условия договора путём их сопоставления, а также смысл договора в целом.

Данными решениями Президиума ВАС РФ, позиция которых им поддерживалась в целях стабилизации оборота сделок и развивалась в дальнейшем, практика «разбивания» нижестоящими судами значительного количества договоров подряда ввиду формального отсутствия согласованного определённого срока выполнения работ начала также существенно меняться.

СПОРЫ ПО ВЗЫСКАНИЮ НЕУСТОЙКИ ЗА НАРУШЕНИЕ СРОКОВ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Обязательства подрядчика выполнить работы по договору строительного подряда и передать её результат в установленный срок заказчику, как правило, обеспечиваются установленной договором неустойкой. Будучи названной законом способом обеспечения обязательств, неустойка, однако, скорее выполняет роль меры ответственности за нарушение подрядчиком сроков выполнения работ.

Интересна складывающаяся практика судебных споров о взыскании неустойки по договорам подряда, в том числе строительного, в сфере закупок для государственных и муниципальных нужд, которые регулируются Федеральным законом № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Закон № 44-ФЗ).

В данной сфере актуальным и являются строительные споры, по которым заказчики по госконтракту взыскивают с подрядчика неустойку за нарушение им сроков выполнения работ, предусмотренную Законом № 44-ФЗ.

Широкий спектр таких судебных дел представляют споры по взысканию заказчиком с подрядчика, помимо неустойки за собственно просрочку исполнения обязательств, также штрафа в виде фиксированной суммы за неисполнение обязательств, также предусмотренного Законом № 44-ФЗ, то есть некоторые заказчики стремятся привлечь подрядчика, нарушившего сроки выполнения работ, к двойной ответственности.

**НЕКОТОРЫЕ ЗАКАЗЧИКИ СТРЕМЯТСЯ
ПРИВЛЕЧЬ ПОДРЯДЧИКА, НАРУШИВШЕГО
СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, К ДВОЙНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

Другой спектр судебных дел — споры о взыскании заказчиком суммы неустойки за просрочку выполнения подрядчиком работ, рассчитанной исходя не из суммы просроченных работ, а из цены всего контракта.

В силу того, что такие споры стали многочисленными, остановимся на таких делах подробнее.

По одному из дел заказчик, обращаясь в суд за взысканием неустойки и штрафа вследствие нарушения срока выполнения работ по госконтракту, ссылаясь на его условия, указал, что это нарушение свидетельствует как о просрочке сдачи работ в установленный срок (нарушение срочного обязательства), так и о нарушении срока сдачи работ (нарушение принятого подрядчиком обязательства по договору), что влечёт, по его мнению, применение ответственности в виде пени и штрафа. При этом госконтрактом действительно был предусмотрен штраф в размере 5 % от цены контракта за неисполнение подрядчиком обязательств по контракту.

С такой позицией мы не можем согласиться, поскольку нарушение срочного обязательства не может быть одновременно истолковано и как нарушение иного обязательства по договору.

Согласно п. 2 ст. 702 ГК РФ к подрядным работам для государственных нужд применяются общие положения о договоре подряда. В силу п. 1 ст. 708 ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

В соответствии с ч. 4 ст. 34 Закона № 44-ФЗ в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и подрядчика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом.

Согласно ч. 6, 7 ст. 34 Закона № 44-ФЗ в случае просрочки исполнения подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, заказчик направляет подрядчику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения подрядчиком обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается контрактом в размере, определённом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем одна трёхсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объёму обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных подрядчиком.

В силу п. 8 ст. 34 Закона № 44-ФЗ за неисполнение или ненадлежащее исполнение подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, за исключением просрочки исполнения подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, начисляются штрафы. Размер штрафа устанавливается контрактом в виде фиксированной суммы, определённой в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Исходя из буквального толкования нормы, законодатель разграничил два вида ответственности за ненадлежащее исполнение подрядчиком обязательств: за нарушение сроков выполнения работ подлежит уплате неустойка; за иное ненадлежащее исполнение обязательств, не связанное с нарушением сроков выполнения работ, по контракту предусматривается фиксированный штраф. Иное толкование привело бы к двойной ответственности за нарушение ответчиком срока выполнения работ.

**ШТРАФ ТАКЖЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ К ЗАКАЗЧИКУ
ЗА ИНЫЕ НАРУШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, НЕ
СВЯЗАННЫЕ С ПРОСРОЧКОЙ ИМ ОПЛАТЫ
ПОДРЯДЧИКУ**

Таким образом, просрочка исполнения обязательства, исходя из содержания Закона № 44-ФЗ, является видом нарушения срочного обязательства, за которое предусмотрена ответственность за каждый день (См., напр., Определение Верховного Суда Российской Федерации от 31.01.2017 № 304-ЭС16-14715).

Иные виды нарушений обязательств по контракту расцениваются Законом № 44-ФЗ как неисполнение или ненадлежащее исполнение, за которые также предусматривается ответственность, однако эта ответственность применяется не за каждый день.

Заказчик в этом деле, взыскивая за просрочку выполнения подрядчиком работ в виде неустойки и пени, применил два вида ответственности за одно и то же нарушение — просрочку сдачи работ.

Между тем, как указал в этом деле Двадцатый арбитражный апелляционный суд, изменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении суммы штрафа, такая позиция не основана на нормах гражданского законодательства (гл. 25 ГК РФ), в том числе вышеуказанной ст. 34 Закона № 44-ФЗ и Правил, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 25.11.2013 № 1063 «Об утверждении Правил определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств заказчиком, подрядчиком и размера пени, начисляемой за каждый день просрочки исполнения подрядчиком обязательства, предусмотренного контрактом)», по смыслу которых гражданско-правовое наказание должно носить компенсационный, а не карательный характер.

Следовательно, применение штрафа и пени за одно и то же нарушение невозможно.

Кроме того, следует обращать внимание суда, если спор уже находится в стадии разбирательства, на равенство прав участников и сбалансированность мер ответственности, указывать на зеркальные условия госконтракта об ответственности заказчика за нарушение его обязательств, в которых, как правило, штраф также применяется к заказчику за иные нарушения обязательств, не связанные с просрочкой им оплаты подрядчику.

Здесь следует упомянуть о революционной, можно сказать, правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 17.12.2013 № 12945/13, о подходе, основанном на сопоставимости мер ответственности сторон государственных и муниципальных контрактов, который корреспондирует с положениями ст. 124 ГК РФ о том, что публичные образования вступают в гражданские отношения на равных началах с иными участниками этих отношений — гражданами и юридическими лицами. Равные начала предполагают определённую сбалансированность мер ответственности, предусмотренных для сторон одного договора при неисполнении ими обязательств. Получение в рамках исполнения государственных контрактов денежных средств с поставщиков (исполнителей, подрядчиков) за счёт завышения санкций не отнесено к целям принятия Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ (утратившего силу в связи

с принятием Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ) и может воспрепятствовать этим целям, дискредитировав саму идею размещения государственных и муниципальных заказов на торгах, обеспечивающих прозрачность, конкуренцию, экономию бюджетных средств и направленных на достижение антикоррупционного эффекта.

**ПРЕВРАЩЕНИЕ ИНСТИТУТА НЕУСТОЙКИ В СПОСОБ
ОБОГАЩЕНИЯ КРЕДИТОРА НЕДОПУСТИМО И
ПРОТИВОРЕЧИТ ЕЁ КОМПЕНСАЦИОННОЙ ФУНКЦИИ**

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.01.2014 № 11535/13 была сформулирована правовая позиция, высказанная впоследствии Президиумом также в ключевом Постановлении от 15.07.2014 № 5467/14 по делу № А53-10062/2013, согласно которой заказчик нарушает закон, включая в проект государственного контракта заведомо невыгодное для контрагента условие, от которого победитель размещения заказа не может отказаться. Однако победитель размещения заказа, будучи введённым в заблуждение авторитетом заказчика, внешней правомерностью этого требования и невозможностью от него отказаться, мог посчитать себя связанным им и добросовестно действовать вопреки своим интересам.

В рамках указанного дела № А53-10062/2013 заказчик взыскивал сумму неустойки за просрочку выполнения подрядчиком строительных работ, при этом сумму неустойки рассчитал из общей суммы контракта. Суды первой, апелляционной и кассационной инстанции удовлетворили иск, отклонив доводы подрядчика о том, что часть работ по контракту была выполнена своевременно и поэтому неустойку следует исчислять не от общей суммы контракта, а от стоимости просроченных этапов работ. Президиум ВАС РФ

счёл данные доводы подрядчика обоснованными, сформулировав следующую позицию.

Неустойка как способ обеспечения обязательства должна компенсировать кредитору расходы или уменьшить неблагоприятные последствия, возникшие вследствие ненадлежащего исполнения должником своего обязательства перед кредитором.

Действующее гражданское законодательство допускает исполнение обязательства по частям (ст. 311 ГК РФ), и стороны в рассматриваемом случае такую возможность предусмотрели.

СУД ПРИМЕТ РАСЧЁТ НЕУСТОЙКИ ИЗ ОБЩЕЙ ЦЕНЫ РАБОТ ПО КОНТРАКТУ ЗА ВЫЧЕТОМ ТОЛЬКО ТЕХ ЭТАПОВ РАБОТ, КОТОРЫЕ БЫЛИ ПЕРЕДАНЫ ПО АКТАМ

Начисление неустойки на общую сумму государственного контракта без учёта надлежащего исполнения части работ противоречит принципу юридического равенства, предусмотренному п. 1 ст. 1 ГК РФ, поскольку создаёт преимущественные условия кредитору, которому, следовательно, причитается компенсация не только за не исполненное в срок обязательство, но и за те работы, которые были выполнены надлежащим образом. Между тем превращение института неустойки в способ обогащения кредитора недопустимо и противоречит её компенсационной функции.

Президиум ВАС РФ указал, что при наличии в договоре промежуточных сроков выполнения работ применение мер ответственности без учёта ис-

полнения подрядчиком своих обязательств по договору противоречит ст. 330 ГК РФ.

В отсутствие прямого указания в тексте Постановления Президиума ВАС РФ № 5467/2014 о его применении по делам со схожими обстоятельствами в целях пересмотра дела, оно, тем не менее, стало основополагающим ориентиром для применения изложенной в нём правовой позиции нижестоящими судами по схожим делам.

В настоящее время Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда поддерживает и прямо цитирует позицию Постановления Президиума ВАС РФ № 5467/2014, зачастую прямо не указывая её источник.

Однако на практике часто бывает так, что контрактом стороны не предусматривают отдельные этапы выполнения работ и, соответственно, поэтапную сдачу-приёмку выполненных работ, которая бы оформлялась соответствующими актами и справками стоимости выполненных работ.

В действительности заказчик, как правило, всегда контролирует ход выполнения работ, и подрядчик, безусловно, приступает к выполнению следующего этапа в соответствии с документацией и календарным планом только после предъявления предыдущего этапа выполненных работ (хотя и не переданных по акту). При этом, если смета, например, внушительная, включает множество работ и объектов, подрядчику бывает нецелесообразно выделять из огромной сметы нескольких объектов работы по отдельным видам на незначительные суммы, добросовестно рассчитывая завершить все работы в срок и передать все выполненные работы единовременно со сдачей всего объекта.

При этом, если даже факт выполнения части работ был признан заказчиком и зафиксирован в совместном протоколе, но соответствующий акт выполненных объемов работ не оформлен, существует риск, что данное обстоятельство не будет учитываться судом, как подлежащее вычету при расчёте неустойки, что такие работы были выполнены подрядчиком. В связи с этим суд примет расчёт неустойки из общей цены работ по контракту за вычетом только тех этапов работ, которые были переданы по актам и закрыты такими актами. При этом зачастую фактически выполненные ра-

боты, которые не передали по актам, могут составлять существенную сумму и соответственно влиять на сумму неустойки.

ЧТО ДЕЛАТЬ В ТАКИХ СЛУЧАЯХ?

В суде первой инстанции можно пытаться убедить судью о выполнении подрядчиком части работ и подтвердить данное обстоятельство совокупностью допустимых доказательств, в том числе ходатайствовать о назначении экспертизы для определения видов, объёмов и стоимости выполненных работ, а также иных доказательств, из которых бы следовало, что в действительности не закрытая актами часть работ была выполнена, и представить собственный обоснованный расчёт неустойки исходя из всех выполненных работ, приводя также довод о том, что заказчик действует недобросовестно, пытаясь извлечь имущественную выгоду из тех работ, которые подрядчиком были выполнены, даже признаны заказчиком, например в протоколе, но по актам не переданы.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

В.А. Ипатов

заместитель генерального директора
компании «ИнтерТраст» по развитию бизнеса

От делопроизводства к документированному электронному взаимодействию

За два десятилетия своего существования отечественные системы электронного документооборота (СЭД) прошли путь от регистрации и учёта бумажных документов в пределах канцелярий до масштабных территориально распределённых решений. СЭД в их нынешнем виде способны поддерживать электронное взаимодействие и коллективную работу всех сотрудников организации, обеспечивая при этом полностью электронное документирование рабочих процессов. В то же время бюрократизм традиционных СЭД нередко приводит к тому, что значительная часть управленцев и квалифицированных специалистов предпочитают решать вопросы неформально.

Важные решения и деловая активность остаются недокументированными, не оставляют следа в системе. Почему это происходит и как превратить СЭД в своего рода «суперклей», позволяющий объединить людей, процессы и связанный с ними контент в удобную рабочую среду? В данной статье мы постараемся ответить на эти вопросы.

НАСЛЕДИЕ ДОУ И «ВРОЖДЁННЫЕ» НЕДОСТАТКИ СЭД

Характерной особенностью отечественных СЭД является наследование принципов и правил документационного обеспечения управления (ДОУ), общепринятых в организациях госсектора и на крупных предприятиях и определяющих порядок работы с официальными бумажными документами. Электронный документооборот, выстроенный в точном соответствии с действовавшими в организациях инструкциями по делопроизводству, позволил заметно нивелировать присущие документационному обеспечению управления недостатки. Большое время операций, связанных с обработкой и доставкой управленческих документов; длительный поиск бумажных документов; потери и повторное создание документов; несвоевременность исполнения и доставки — эти недостатки управления посредством бумажных документов были в значительной степени устранены с появлением СЭД. Электронный документооборот позволил повысить контроль и прозрачность исполнения документов, на порядок увеличил оперативность доставки управленческой информации и помог снизить временные и организационные затраты на поиск информации. Упорядочивание документопотоков и снижение материальных затрат на документационное обеспечение — эти цели и сейчас являются основными практически в любом проекте внедрения СЭД.

Основными пользователями и бизнес-заказчиками СЭД на протяжении многих лет являлись сотрудники служб документационного обеспечения управления, поэтому и системы строились на основе привычной им метафоры бумажного документооборота и картотечно-учётных функций. Подключение к работе с документами в среде СЭД всё более широкого круга пользователей позволило пройти путь от учётной системы к инструменту создания, распространения и управления всем деловым контентом организации. Сейчас в системах управления контентом работают управленцы всех уровней — от руководителей высшего звена до линейных менеджеров. Во многом благодаря

этим категориям пользователей в современных СЭД появились мобильные рабочие места и специализированные решения для электронного документирования различных деловых процессов: работы с договорами, закупочной документацией, материалами коллегиальных органов и многого другого.

Внутренние задачи системы электронного документооборота и управления контентом (ECM-enterprise content management) также претерпевают изменения: нужно поддерживать распределённую, иногда в мировых глобальных масштабах, структуру организации, мобильную работу сотрудников. Вызывает всё больший интерес межорганизационное электронное взаимодействие в рамках сквозных деловых процессов как в границах холдинговой структуры, так и между независимыми организациями. В последние годы появился интерес к аналитическим инструментам, которые позволяют взглянуть на данные, содержащиеся в СЭД, под новым углом.

Вместе с тем перевод документооборота в электронную форму часто становится самоцелью, СЭД/ЕСМ отрывается от основных процессов, а это мешает в первую очередь тем, кто обеспечивает основную деятельность организации. Руководители и квалифицированные специалисты вынуждены выполнять в СЭД чуждую, дополнительную работу по атрибутированию и документированию поступающей информации, отвлекаясь от своей основной деятельности. Негативная реакция пользователей связана с избыточной регламентированностью процессов документирования и нередко возникает уже при введении электронных процедур для традиционного внутреннего документооборота между подразделениями.

В итоге при внедрении СЭД многие задачи, решение которых могло бы принести организации ощутимую пользу, остаются за рамками автоматизации. Перечислим лишь некоторые типичные проблемы:

- «лежащие» (необрабатываемые) заявки на оказание тех или иных услуг подразделений друг к другу;
- недостаточная контролируемость задействованных ресурсов;
- оперативные неформальные взаимодействия не документируются (нет регламентов — нет регистрации, а значит, нет прозрачности);

- дублирование выполняемых задач в смежных информационных системах (избыточное документирование);
- неопределённости в распределении ответственности (вопросы часто «повисают», когда нет чёткого понимания, кто должен их решать).

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ, НАПРАВЛЕННОЕ НА РЕЗУЛЬТАТ

Сегодня для подавляющего большинства организаций вся деятельность существенным образом зависит от уровня и качества взаимодействия сотрудников, рабочих групп, подразделений, взаимосвязи с внешним миром. Понимание того, что любая значимая для бизнеса информация создаётся в контексте деловых процессов и в результате взаимодействия людей, а также того, что такая информация должна быть качественно организована, приводит к идее построения документированного контекстного электронного взаимодействия. То есть предлагается реализовать условия документирования, сохраняющие основные ценности ДОУ, но существенно более либеральные, лишённые главных недостатков ДОУ, за счёт соединения здравого смысла и достижений современных технологий.

В рамках данной концепции происходит слияние процессов электронного взаимодействия (в ходе которого рождается и потребляется большая часть электронного контента и в которое может быть вовлечено большое количество сотрудников) и электронного документирования (которое делает электронную информацию точной, доступной и достоверной и обеспечивает её целостность, аутентичность, значимость). Эти два процесса тесно связаны, и функции их участников пересекаются. Российские СЭД имеют развитые традиции в плане дисциплины электронного документирования. При этом крайне необходимо преодолеть проблему вовлечения персонала, деятельность которого связана только с созданием и потреблением документов, в процесс документирования.

Документированное электронное взаимодействие позволяет объединить в едином информационном пространстве СЭД две составляющие:

- формальные деловые процессы, использующие документоориентированную схему;

- свободное электронное взаимодействие людей с помощью универсальных единых для всех средств коммуникации.

По сравнению с сильно формализованными процессами документационного обеспечения документированное электронное взаимодействие является более демократичным и приближённым к бизнесу, к решению рабочих задач основной деятельности организации. Такой подход позволяет людям, проектным группам и целым оргструктурам, с одной стороны, свободно взаимодействовать для решения любых вопросов, с другой стороны, оставлять следы любого взаимодействия в виде документов в системе. При этом документирование деятельности осуществляется не в рамках чуждого, недружественного процесса документационного обеспечения, а в контексте основных деловых процессов.

В отличие от других подходов к управлению электронными документами предлагаемый подход — документированное электронное взаимодействие — использует структуру, в центре которой находится человек. Поэтому важное значение приобретают не только контент и контекст, в которых осуществляются и взаимодействие, и документирование, но и особая «атмосфера» представления информации, соответствующая бизнес-окружению и предпочтениям конкретного пользователя.

Реализация концепции электронного взаимодействия облегчается тем, что значительная часть необходимых для этого инструментов уже сегодня представлена в современных СЭД. Приведём перечень необходимых технологических решений и подходов к управлению контентом:

- Персонализация контента и функционально ориентированные рабочие места СЭД;
- Сервисы для коллективной работы с документами и задачами;
- Мобильные решения для дистанционного взаимодействия и удалённой работы с контентом;
- Средства управления нерегламентированными и частично регламентированными процессами;

- Аналитика данных СЭД (BI).

ПЕРСОНАЛИЗАЦИЯ: НИЧЕГО ЛИШНЕГО И ВСЁ ПОД РУКОЙ

Персонал, относящийся к «управляющим документами» (делопроизводители, секретари подразделений и руководителей, работники архивов, другие владельцы документоцентрированных процессов), должен иметь возможность работы с большими массивами документов. Привычный для них подход в работе с документами — журнальный или картотечный. Поэтому их пользовательский интерфейс должен отражать эту специфику и представлять собой отсортированные списки документов, по которым осуществляется навигация и/или параметрический поиск и из которых открываются карточки документов.

С большими массивами документов также имеют дело руководители высшего уровня. Однако здесь требуется особая «разреженная атмосфера» представления информации. Часто через руководителя проходят такие большие объёмы документов, что он не может обойтись без помощников. Поэтому является целесообразным предусмотреть для рабочего места руководителя среду его электронного взаимодействия с помощником (-ами). Значительная часть документов руководителя носит характер обеспечения управленческой деятельности, в частности распорядительной. Поэтому руководитель должен иметь удобные средства контроля.

Чтобы сделать СЭД удобной средой для широкого круга управленцев и специалистов, необходимо освободить их рабочие места от избыточных функций в области документооборота. Существующие в современных СЭД средства персонализации контента и интерфейса дают возможность создавать функционально ориентированные рабочие места с учётом профессиональной специализации сотрудников. Возможность гибкой персональной настройки рабочего места позволяет формировать рабочее пространство, максимально отвечающее запросам пользователей, — изменять набор доступных полей, вкладок, цветовую схему, обеспечивать персональные подборки документов и т. д. Документооборот при этом становится удобным технологическим сервисом, работающим в фоновом режиме. Ничего лишнего и всё необходимое всегда под рукой — это основной принцип персонализации контента и интерфейса СЭД.

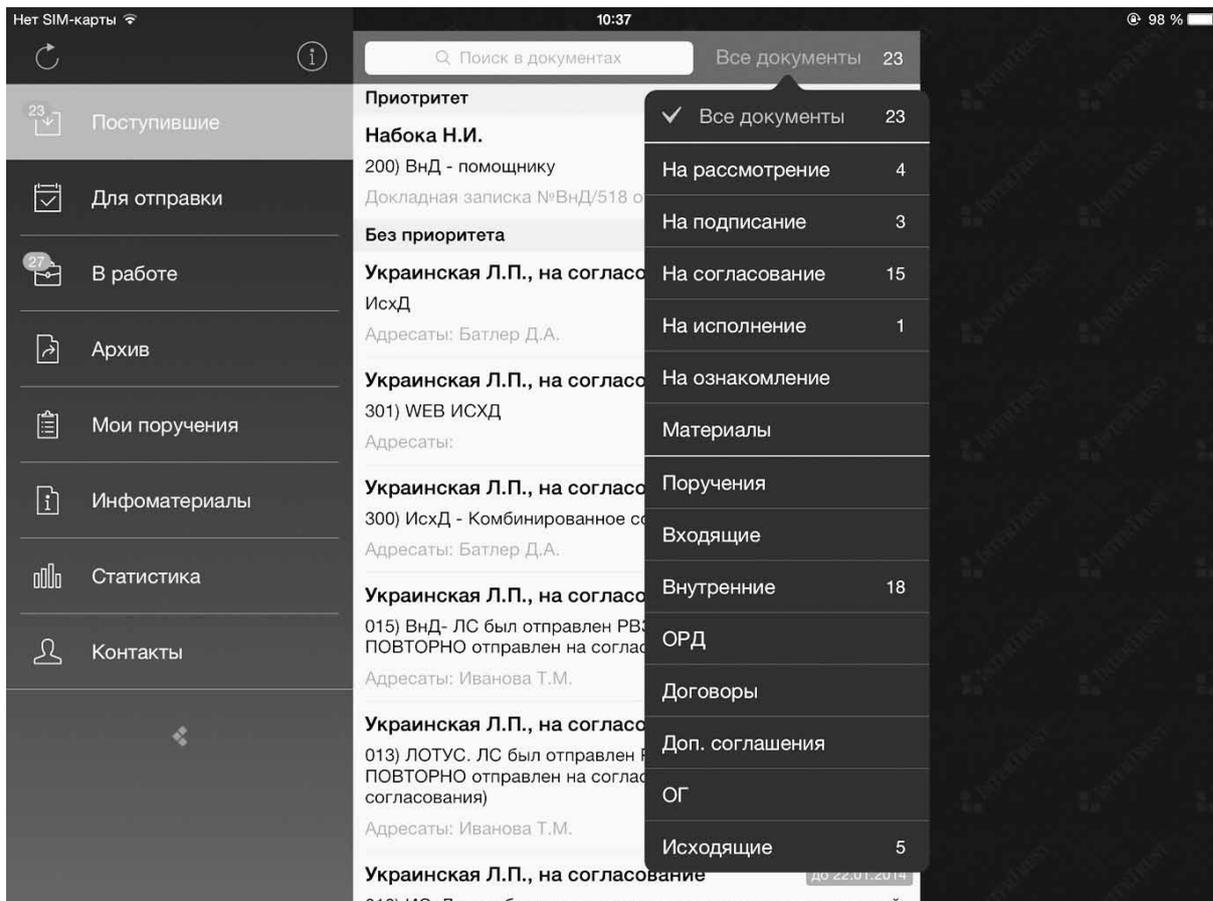
МОБИЛЬНОСТЬ: УПРАВЛЕНИЕ НА ЛАДОНИ

Несколько лет назад мобильная работа с документами была привилегией руководства высшего уровня, первых лиц компаний. При разработке мобильных приложений СЭД учитывались требования этой категории пользователей, что накладывало свой отпечаток на разработку: создавались уникальные решения под потребности одного человека или нескольких руководителей высокого ранга. Просмотр и согласование документов, средства выдачи резолюций и контроля исполнительской дисциплины — это те возможности, которые необходимы первым лицам. Кроме того, для них доступны два варианта работы с мобильным приложением — самостоятельный либо с помощником. Сегодня мобильные решения в составе СЭД широко используются для автоматизации работы коллегиальных органов. Участникам заседаний удобны такие функции, как удалённое рассмотрение повестки и материалов, а также голосование с применением планшетов: топ-менеджеры далеко не всегда могут лично присутствовать на заседании.

Круг пользователей мобильных решений СЭД быстро расширяется за счёт менеджмента среднего звена — уровень руководителей департаментов и отделов. В некоторых случаях дистанционная работа с документами востребована рядовыми специалистами, если они по роду деятельности часто находятся в разъездах. А значит, требования носят более универсальный характер — мобильное рабочее место СЭД стало пользоваться массовым спросом.

Широко используются мобильные приложения СЭД и в работе ИТ-департаментов. Есть множество примеров, когда СЭД применяется ИТ-руководителями для управления сложными проектами внедрений, для согласования их бюджетов и утверждения участников проектных команд и т. д. Кроме того, СЭД может применяться и для утверждения заявок на установку ПО и оборудования, для распределения рабочих задач по подчинённым ИТ-директора. Сотрудники служб ИТ — не только руководители — довольно активно пользуются мобильными инструментами СЭД в своей работе. Видимо, это следствие того, что они одними из первых получают доступ к системе, проходят обучение по работе в СЭД на уровне админи-

Рис. 1. Мобильный интерфейс СЭД



страторов. Порой они лучше понимают возможности системы, чем предметные специалисты других направлений. Кроме того, специалисты в области ИТ должны быть мобильными в силу своей работы: даже в пределах офисного здания им приходится много перемещаться, поэтому планшет для них удобен.

Мобильное рабочее место СЭД отличается наиболее современным интерфейсом, в котором многие элементы напоминают привычные социальные сети, изначально ориентированные как раз на взаимодействие пользователей.

КОЛЛЕКТИВНАЯ РАБОТА С ДОКУМЕНТАМИ И ЗАДАЧАМИ

Сервис согласования — наиболее востребованный из всех общесистемных инструментов СЭД для коллективной работы. Особенно если учитывать, что немалый объём ответственных документов согласуется в несколько приёмов. Например, в случае со сложными регламентами, затрагивающими интересы нескольких подразделений организации, согласование может проходить в пять и более итераций (циклов). В современной СЭД обеспечивается поддержка различных типов согласования — последовательного, параллельного и смешанного.

Другой инструмент коллективной работы — это сервис обсуждения, который можно вызвать непосредственно из окна СЭД. При этом обсуждение может быть «привязано» практически к любой системной сущности — к документу, задаче, резолюции, листу согласований и т. д. Инициатору обсуждения достаточно выбрать участников и задать свой вопрос. После этого все задействованные участники получают соответствующие уведомления, смогут дать свой комментарий или привлечь к обсуждению других сотрудников организации. Для комментария можно выбирать настройки «видимости», он может быть доступен только инициатору, а может — всем участникам обсуждения.

Самый близкий аналог сервиса обсуждений — online-чат или мессенджер, позволяющий вести обмен мгновенными сообщениями, в том числе в группе. Этот инструмент сейчас набирает популярность и активно используется. Главное отличие сервиса обсуждения от мессенджера в том, что задача мессенджера — в оперативной связи людей и обеспечении группового общения по любым вопросам, а сервис обсуждения привязан к вопросу и организует контекстное общение. При этом сервис обсуждения позволяет сохранить не только сами принятые решения по вопросу (в виде результатов согласований, исполнения поручений и задач), но и ход принятия решений. Документирование этого процесса может оказаться полезным при последующем анализе причин успеха или же, наоборот, выявлении факторов, приведших к срыву сроков.

КЕЙС-МЕНЕДЖМЕНТ: УПРАВЛЕНИЕ НА ОСНОВЕ НАВЫКОВ

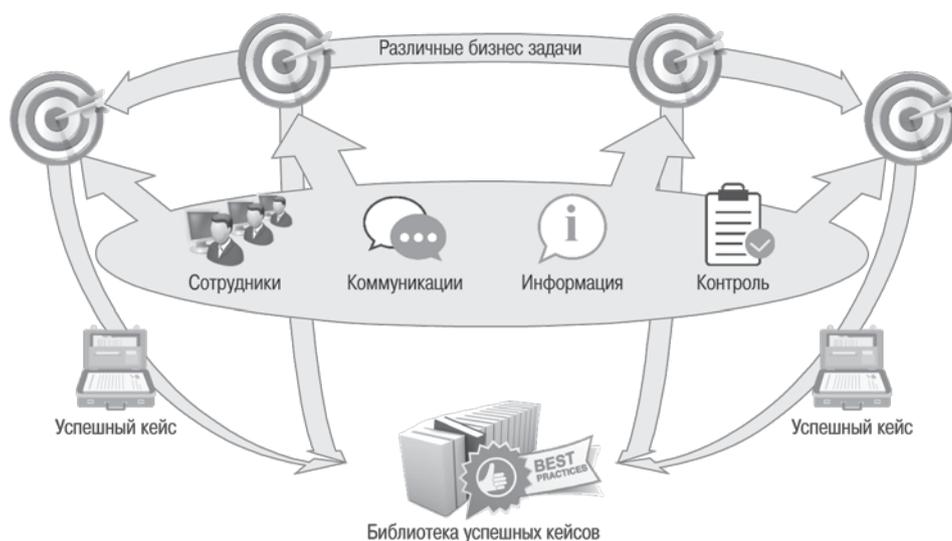
Основной потенциал развития СЭД как среды электронного взаимодействия связан с обеспечением поддержки различных моделей управления. Классические СЭД «канцелярского» типа поддерживали только директивное управление, а в современных системах с помощью BPM-инструментов реализовано процессное управление. Остаётся модель проектного управления, но здесь необходимо оговорить, что СЭД вряд ли когда-нибудь достигнут уровня специализированных приложений project management. И всё же некоторые элементы управления проектами вполне применимы в СЭД.

Перспективным подходом является адаптивный кейс-менеджмент (Adaptive Case Management, АСМ). Технология АСМ позволяет быстро реагировать на меняющиеся условия, и в этом её основное отличие от традиционных инструментов управления бизнес-процессами (BPM). В некоторых случаях существующий процесс можно изменить для достижения поставленной цели, в других — дополнить его новым этапом, в третьих процесс должен быть остановлен. Кроме того, АСМ в связке с СЭД обеспечивает участников процесса удобными средствами для коллективной работы, её планирования и контроля, а также документирования всего хода исполнения.

Адаптивный кейс-менеджмент — это подход, объединяющий все необходимые элементы (людей, документы, задачи, а также инструменты коммуникаций, планирования и контроля) в единой рабочей среде. В качестве такой среды выступает СЭД. В системе составляется в общем виде план в виде перечня задач, ведущего к достижению требуемого результата и чек-лист — перечень критериев достижения результата. Весь ход процесса, включая планирование, назначение ответственных, работу с задачами и документами, контроль хода их выполнения, наглядно отражается в системе.

В работе с кейсом могут быть задействованы сотрудники различной специализации. К примеру, если рассматривать работу с договорами в крупной организации как кейс, то его участниками могут выступать: инициировавшее заключение договора подразделение, представители департа-

Рис. 2. Кейсы объединяют все ресурсы, необходимые для достижения цели



мента экономики и финансов, бухгалтерия, юристы, служба безопасности и департамент документационного обеспечения.

В виде кейса можно представить многие деловые процессы: объявление тендера и участие в нём, прохождение сертификации на соответствие стандарту, проведение мероприятия или оказание комплексных услуг, в том числе государственных. Такие процессы протекают в известном русле и с известной заранее конечной целью, но ход процесса может меняться в зависимости от внешних или внутренних условий. Это не рутинная работа — при её выполнении требуется квалифицированное принятие решений участниками процесса.

Поскольку участники кейса — это, как правило, квалифицированные сотрудники, им необходимо предоставить определённую свободу в принятии решений. Они могут гибко управлять процессом, основываясь на собственных навыках и опыте, а не только на регламентах. В этом и заключается адаптивность: участникам кейса предоставлены инструменты

для динамичного управления задачами в составе кейса. В АСМ нет разделения между разработкой и выполнением процесса. Здесь есть место событиям и правилам, как и в традиционном BPM, но АСМ отдаёт принятие решений тем, кто их действительно должен принимать — людям бизнеса, а не ИТ-специалистам.

Главная цель АСМ — сделать возможным динамическое принятие решений, обеспечив работников умственного труда нужной информацией в нужное время. Эта задача в АСМ решается благодаря тому, что для кейса создается необходимое окружение — среда для взаимодействия, итогом которого становится квалифицированное и эффективное принятие решений в рамках выполнения деловых задач. Важно отметить, что участникам кейса может быть предоставлен мобильный доступ ко всем необходимым материалам. Специализированное мобильное приложение обеспечивает возможность удалённой работы с кейсом с различных устройств.

Успешно обработанный кейс (или ряд схожих кейсов) может стать основой для шаблона, который будет использоваться в дальнейшем для выполнения аналогичных процессов.

АНАЛИТИКА И ВИЗУАЛИЗАЦИЯ: ДАННЫЕ СЭД В НОВОМ РАКУРСЕ

Расширение функциональности СЭД за границы управленческого документооборота и подключение к СЭД всё новых бизнес-процессов — тенденция не новая. Но вот в контексте продвинутого бизнес-анализа эта тема только начинает рассматриваться. Если в СЭД накоплен значительный объём данных по ключевым процессам компании или организации, то почему не использовать эту информацию для извлечения дополнительной ценности? Мониторинг исполнительской дисциплины, анализ статистики согласования контрактной документации, оценка эффективности закупочной деятельности — есть множество сфер, где возможно применение BI-инструментов в связке с СЭД/ЕСМ. В последнем отчёте Gartner по рынку ЕСМ аналитика была впервые выделена как значимый критерий оценки и сравнения систем. Это привело к тому, что в сегменте лидеров магического квадранта ЕСМ осталось четыре компании вместо семи (по сравнению с прошлым годом).

В России прослеживается та же тенденция: сегодня многие заказчики заинтересованы в извлечении дополнительной ценности из данных, содержащихся в СЭД/ЕСМ. Начальный аналитический функционал — в виде отчётов — есть уже в базовом функционале любой СЭД. Отчёты могут быть совсем простыми или сложными, но всегда действует строгое правило. Они должны быть читаемыми. Поэтому число реквизитов (как правило, столбцов таблиц) не должно быть очень большим. Ещё один недостаток плоского отчёта — он показывает только сами негативные или позитивные результаты деятельности, но редко даёт возможность выявить их причины.

Поэтому требуются более совершенные аналитические решения в составе СЭД, которые позволяют по-новому посмотреть на «информационный срез» любого привычного отчёта. Полноценное аналитическое решение класса BI позволяет производить выгрузку данных из СЭД в хранилище, обработку данных и представление результатов обработки с помощью средств визуализации. Предметом анализа являются атрибуты различных документов, обрабатываемых в СЭД: количественные, стоимостные, временные, сезонно-географические и другие показатели, а также события жизненного цикла, регистрирующиеся в системе. В итоге появляется возможность взглянуть на одни и те же данные под разным углом и увидеть то, что не позволяет увидеть обычный плоский отчёт.

Типичным примером является анализ исполнительской дисциплины. Применение внешнего инструмента анализа и визуализации позволяет вместо «плоского» отчёта получить качественную аналитику по различным показателям, дополненную наглядным графическим представлением данных. Есть возможность получить необходимый срез данных по организации в целом, по отдельным подразделениям и исполнителям, по типам обрабатываемых документов и т. д. Иллюстрацией могут служить аналитические данные, отражающие процессы согласования различных видов документов в различных разрезах: по годам, по видам документов, по участникам, которые отражают загрузку участников согласования, соблюдение ими регламентов и другие показатели. На Рис. 3 отражена аналитика по согласованию договоров в разрезе соблюдения исполнителями установленных регламентами сроков. Контроль сроков прямо влияет на доходность организации. Углублённая аналитика позволяет выявить при-

чины просрочки, определить ответственных и в дальнейшем избежать затруднений в движении средств, а значит, прямых финансовых издержек.

Рис. 3. Аналитика по согласованию договоров

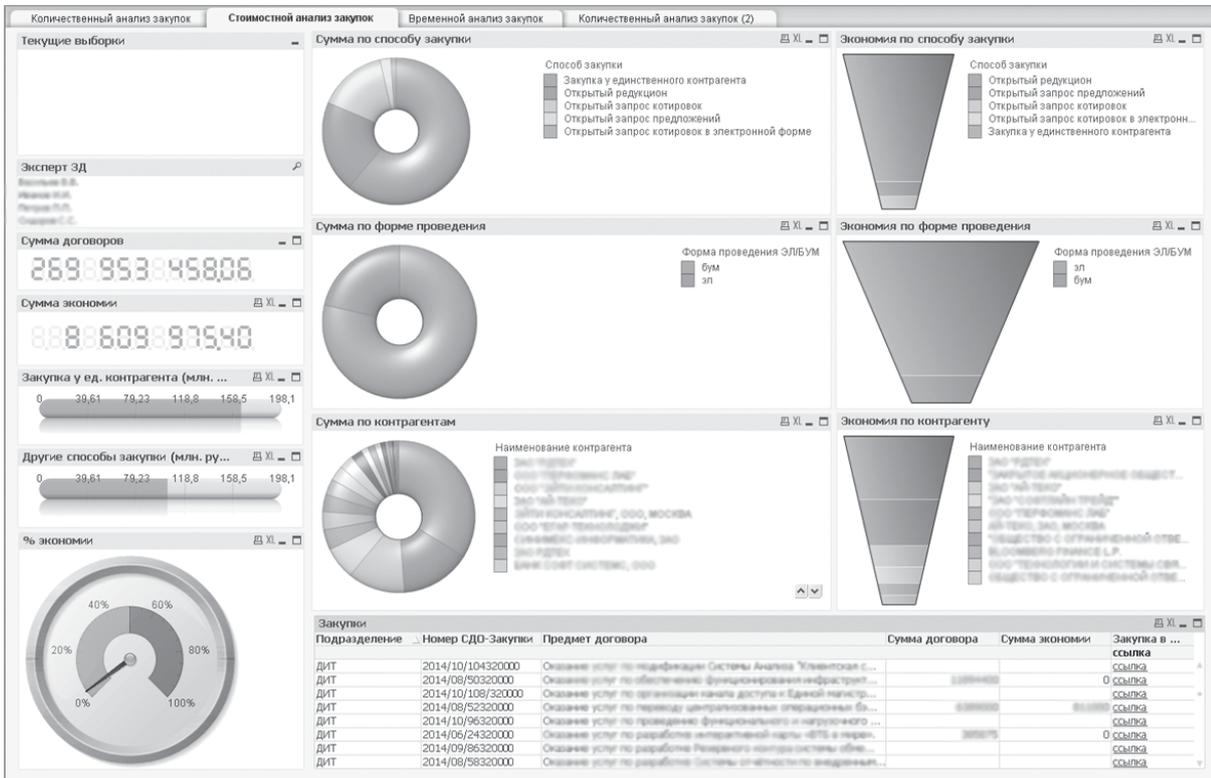


Более интересный пример — это мониторинг данных, касающихся процесса закупок, характерного для крупных компаний и корпораций с большой долей государственного участия. Закупочная деятельность автоматизируется с помощью специализированного модуля СЭД, а анализ может касаться различных количественных и стоимостных показателей, в том числе масштаба экономии средств. Анализ характеристик закупочной деятельности возможен в различных разрезах: по ответственным за закупки экспертам, формам проведения и способам закупок.

СЭД КАК «СУПЕРКЛЕЙ»

Традиционная СЭД является отражением концепции документационного обеспечения управления. Современные прикладные решения на базе систем электронного документооборота и управления контентом предлагают новые подходы к электронному взаимодействию людей в ходе ра-

Рис. 4. Аналитика закупок в разрезе экономии средств



бочих процессов, управлению корпоративным контентом как центральной компонентой многих деловых операций. Контент используется и управляется таким образом, чтобы непосредственно способствовать достижению деловых результатов. Фокус СЭД смещается от функций регистрации и учёта к прямому участию в создании бизнес-ценностей.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:**

TR@TOP-PERSONAL.RU

ЧИТАЙТЕ В НОВЫХ НОМЕРАХ



Резюме часто красивое, а на собеседовании — кошмарrrrr



Валерия Дворцевая,
управляющий партнер,
генеральный директор
КА «ВИЗАВИ Консалт»

**...Иногда кандидат входит,
и вместо «здравствуйте»
хочется сказать «до
свидания»...**



Собеседование — это особое искусство



Алла Кочеткова,
«Аскона»

...Во многом сложность и жесткость собеседования определяется позицией, на которую претендует кандидат...



Алексей Киселёв

Are we in the same boat?

Татьяна Кочанова

Недостача

Михаил Пресняков

Порядок и сроки выплаты заработной платы: проблемы правоприменительной практики

Ольга Байдина

Увольнение по соглашению сторон: стоит ли соглашаться?

Ольга Байдина

Судебные споры о службе в органах внутренних дел: материальные и процессуальные вопросы

Максим Михайловский

Трудовые правоотношения в космонавтике

Новый ГОСТ на оформление документов

С.Л. Кузнецов

- ГОСТ Р 7.0.97-2016. Требования к оформлению документов
- Создание и оформление документов
- Реквизиты документа. Что изменилось
- Бланки документов и шаблоны электронных документов



КС

ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

Коммерческие споры

№ 2 | 2017

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



**Уголовная ответственность за
незаконную банковскую деятельность**

**Способы разрешения ситуации дедлока:
анализ судебной практики**

**Преднамеренное и фиктивное
банкротство**

**Проблемы оплаты экспертам
вознаграждения за подготовку
судебной экспертизы в арбитражном и
гражданском процессе**