

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Июнь 2022

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	15
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	17
<u>Руководящая практика судов</u>	20
<u>Текущая практика судов</u>	23
<u>Информация о ProLegals Group</u>	28

Картины на обложке:

Анри Эдмон Кросс «Сосна» (1905)

Картина на оглавлении: *Щёголь О.А. «Тишина. Чистые Пруды»*

URL: <https://artcontract.ru/portfolio/default/view-item?id=42813>

Вступительное слово

Дорогие друзья,

ProLegals представляет Вашему вниманию очередной выпуск информационного бюллетеня «Недвижимость. Земля. Строительство» за июнь 2022 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, разъяснения федеральных органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, а также важнейшие правовые позиции руководящей и текущей судебной практики.

Искренне надеемся, что представленная далее информация будет интересна и полезна для Вас.

***С наилучшими пожеланиями,
Команда ProLegals***

Картина: Полуян Е.Н. «В Замоскворечье» (2020)
URL: <https://artnow.ru/index.html?cmd=gallery/3/46252/picture/0/1023329>

Деловые новости рынков

Инвестиции в недвижимость России упали на 23%

Источник: [РИА Новости](#)

Инвестиции в недвижимость России в первом полугодии 2022 года упали в сравнении с аналогичным периодом прошлого года на 23% – до 143 миллиардов рублей, говорится в сообщении консалтинговой компании CORE.XP.

В нем указывается, что высокий объем инвестиций был достигнут в начале года – до спецоперации. Таким образом, первый квартал 2022

года оказался рекордным с показателем в 102 миллиарда рублей.

Однако в результате турбулентности на рынках и общей неопределенности второй квартал показал существенное снижение на фоне вторых кварталов сильного 2021 и пандемийного 2020 годов, снизившись на 65% и 32% соответственно, достигнув 41 миллиарда рублей.

ИКЕА начала уведомлять торговые центры о расторжении договоров аренды

Источник: [Ведомости](#)

ИКЕА начала уведомлять арендодателей торговых центров, в которых расположены магазины и студии, о желании досрочно расторгнуть договоры аренды, рассказали «Ведомостям» два источника на рынке коммерческой недвижимости. По словам источника издания, такие письма получили

почти все торговые центры, где присутствует шведский бренд.

Как считают эксперты, процесс расторжения договоров аренды между ИКЕА и российскими торговыми центрами может затянуться на несколько лет.



Деловые новости рынков

Торговые центры Москвы расширяют фуд-холлы для сохранения трафика

Источник: [РИА Новости](#)

Собственники московских торговых центров наращивают доли фитнес-центров, салонов красоты и фуд-холлов, чтобы сохранить трафик, сообщила РИА Недвижимость партнер Nikoliers Анна Никандрова. Данные профили не могут заменить полноценных якорных арендаторов,

формирующих основную конвертируемый трафик, однако могут удачно повысить трафик в "проблемных" галереях, а также привлечь в объект новую целевую аудиторию, ранее не посещавшую конкретный ТЦ.

Стоимость новостроек стагнирует на фоне общего снижения спроса

Источник: [Коммерсантъ](#)

Снизившаяся весной динамика продаж новостроек вынуждает девелоперов аккуратнее подходить к ценообразованию. Стоимость первичной недвижимости на рынках крупнейших городов стагнирует, а в некоторых случаях застройщики предоставляют скидки в 10–15%.

Сложившаяся ситуация на рынке не продлится долго: активность покупателей на фоне снижения стоимости ипотеки начала восстанавливаться. Но заметных скачков средних цен аналитики пока не ждут.

ВТБ отметил скачок спроса на льготную ипотеку на 70%

Источник: [РБК](#)

Спрос на ипотеку с господдержкой после снижения ставки до 7% годовых вырос более чем в полтора раза, говорится в сообщении пресс-службы ВТБ.

По данным банка, сейчас среднее количество заявок по нему достигает уже 1,2 тыс., что на 70% превышает результат предыдущей недели.

Рост активности заемщиков ВТБ

отмечает и по стандартным ипотечным программам. По оценке банка, после снижения ставок по этим программам с 16 июня количество заявок увеличилось на 15% и превысило 2 тыс. в день.

Одновременно с этим оживился сегмент вторичного рынка, доля которого в общем объеме продаж возвращается к уровню начала года.

Деловые новости рынков

MR Group построит жилой комплекс и деловой центр в Марьиной Роще

Источник: [РИА Новости](#)

MR Group построит крупный жилой комплекс и деловой центр в московском районе Марьиная Роща, сообщила пресс-служба Москомстройинвеста.

Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила соответствующий проект планировки территории и внесение изменений в правила землепользования и

застройки для адреса: улица Веткина, 2.

Проект предусматривает появление на 10 гектарах комплексной жилой застройки площадью около 159 тысяч квадратных метров. Собственно жилая часть займет примерно 76 тысяч квадратных метров, еще 74,5 тысячи «квадратов» отведены под деловой центр.

Созданная турецкой Enka сеть Flexity откроет еще три гибких офиса в Москве

Источник: [Ведомости](#)

Сеть гибких офисов Flexity, созданная турецким девелопером Enka, увеличила свой портфель проектов до 33 247 кв. м (4107 рабочих мест), следует из информации на ее сайте. Новые площадки появятся в бизнес-центрах Mosenka Park Towers рядом со ст. м. «Таганская», «Садовая

плаза» на Долгоруковской улице и в Riverside Towers у Павелецкого вокзала. Ранее компания уже заявила об открытии гибких офисов в БЦ «Павелецкая плаза» и бывшем здании Минэкономразвития на Овчинниковской набережной.



Деловые новости рынков

Подмосковный суд отказался признать самостроем склад Wildberries

Источник: [Ведомости](#)

Арбитражный суд Московской области отказался удовлетворить иск администрации города Подольска и Главного управления государственного строительного надзора Подмосковья о признании распределительного центра онлайн-ритейлера Wildberries в деревне Коледино самовольной постройкой, подлежащей сносу. Соответствующее решение вынесено 8 июня, следует из материалов суда. За ООО «Вайлдберриз» признано право собственности на объект недвижимости общей площадью 144 895 кв. м.

Созданная O1 Properties сеть Space 1 выходит на офисный рынок Дубая

Источник: [Ведомости](#)

Созданная O1 Properties сеть Space 1 открывает гибкий офис на 12 635 кв. м в комплексе Emaar Park Heights в Дубае (ОАЭ). Это первый проект сети на международном офисном рынке. Совокупно компания предложит арендаторам офисы площадью свыше 20 000 кв. м. Офисы по схеме build-to-suit, т. е. под конкретного арендатора, уточнил представитель сети. По его словам, это позволит ей адаптироваться под особенности выбранного рынка, после чего она перейдет к реализации и «спекулятивных проектов», предполагающих поиск арендаторов уже после создания офиса.

Сначала компания будет возводить

Застройщики открывают Дальний Восток

Источник: [Коммерсантъ](#)

Крупные застройщики на фоне падения спроса во многих городах РФ после ухудшения условий ипотеки стали интересоваться регионами Дальнего Востока, где действуют льготные кредиты под 2%. Так, группа ПИК с Dars Development экс-заместителя правительства Ульяновской области Дмитрия Рябова решила построить 450 тыс. кв. м жилья в Хабаровске. В этом городе спрос на жилье в 2022 году упал не так значительно, как в целом по России. Но эксперты сомневаются, что интерес девелоперов сохранится после завершения программ льготной ипотеки.

Деловые новости рынков

Ввод складов в московском регионе вырос на 18%

Источник: [РИА Новости](#)

Ввод качественных складов в московском регионе по предварительным итогам первого полугодия 2022 года вырос в сравнении с первой половиной прошлого года на 18% - 345 тысяч квадратных метров, сообщила пресс-служба консалтинговой компании Knight Frank Russia.

складской недвижимости в регионе, по данным компании, достиг 19,6 миллиона квадратных метров.

Общий объем качественной

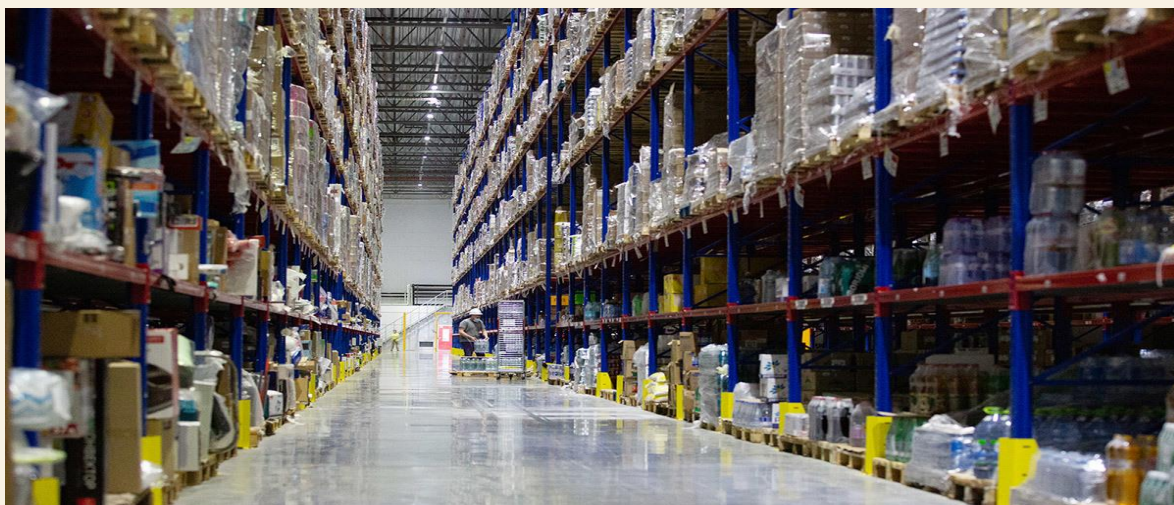
По подсчетам Knight Frank, наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные для собственных нужд, на них пришлось 47%, что в абсолютных значениях составляет 161 тысячу квадратных метров.

Объем свободных складских объектов вырос до 3,3 – 3,4%

Источник: [Ведомости](#)

Доля свободных помещений в складских комплексах Московского региона возросла до 3,3% против 0,4% в начале года, составив в июне 543 000 кв. м, сообщили аналитики консалтинговой компании CORE.XP.

договору прямой аренды потенциальным клиентам доступно 464 000 кв. м, субаренды – 242 000 кв. м, т. е. всего 706 000 кв. м. Доля вакантных площадей, по данным Knight Frank Russia, выросла до 3,4% от общей площади складских объектов.



Законотворчество

Законотворчество

Внесен законопроект о новом основании для изъятия земельного участка для муниципальных нужд – размещение объектов социальной инфраструктуры

[Проект Федерального закона № 142548-8](#)

В настоящее время возможность изъятия земельных участков предусмотрена в исключительных случаях для государственных или муниципальных нужд по основаниям, связанным в том числе со строительством, реконструкцией объектов государственного и местного значения.

Вместе с тем существующий перечень объектов является исчерпывающим и не предусматривает возможность изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях размещения объектов социальной инфраструктуры (дошкольные образовательные организации и общеобразовательные организации), здравоохранения, мест погребения (кладбища, крематории, стены скорби) и образования земельных участков для размещения городских лесов, скверов, парков, городских садов.

Проблема недостаточности свободных земельных участков для размещения указанных объектов является актуальной прежде всего для Краснодарского края, а также для Ставропольского края, Пермского края, Республики Татарстан, Ярославской, Астраханской, Саратовской, Томской, Ленинградской областей.

Проектом закона предлагается внести соответствующие изменения в пп. 2 ст. 49 ЗК РФ и предусмотреть возможность изъятия органами местного самоуправления земельных участков для муниципальных нужд в целях обеспечения размещения объектов социальной инфраструктуры, здравоохранения, мест погребения, городских лесов, скверов, парков, городских садов.



Законотворчество

В Государственную думу внесен законопроект, направленный на обеспечение прав участников долевого строительства на нежилые помещения при банкротстве застройщика

[Проект Федерального закона № 134950-8](#)

В целях обеспечения равной защиты права собственности граждан – участников долевого строительства как на нежилые помещения, площадь которых не превышает семи квадратных метров, так и на нежилые помещения площадью более семи квадратных метров, приобретенных ими по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов с застройщиками, впоследствии признанными банкротами, законопроектом:

- предусмотрено новое, альтернативное полномочие субъектов РФ до завершения конкурсного производства по выплате возмещения гражданам, имеющим денежные требования в рамках дела о банкротстве застройщика, которые возникли из договоров участия в долевом строительстве, предусматривающих передачу нежилых помещений в многоквартирных домах, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах, в размере уплаченных ими цен договоров в случае уступки со

стороны указанных граждан прав требований к застройщику, признанному банкротом, субъектам РФ;

- предлагается установить, что если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона и к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, конкурсный управляющий должен внести в реестр требований кредиторов соответствующие изменения путем включения требований участников строительства в отношении нежилых помещений, площадь которых превышает семь квадратных метров, в реестр требований о передаче жилых помещений и исключения требований участников строительства в указанной части из четвертой очереди реестра требований кредиторов.

Законотворчество

Некоторые виды объектов использования атомной энергии предлагается исключить из числа особо опасных и технически сложных объектов

[Проект Федерального закона № 136003-8](#)

Законопроектом предусмотрено ослабления требований, исключение из ст. 48.1 предъявляемых к членам Градостроительного кодекса РФ саморегулируемых организаций, выполняющим инженерные изыскания, осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос применительно к таким объектам, требования к проектированию, обеспечению механической безопасности и конструктивной надежности объектов капитального строительства являются избыточными, что влечет дополнительные затраты и увеличение сроков проведения работ. Однако в целях недопущения

Предлагается расширить полномочия субъектов РФ при замене предоставления земельного участка гражданам на иные меры социальной поддержки

[Проект Федерального закона № 134770-8](#)

Порядок предоставления земельных участков гражданам бесплатно устанавливается законами субъектов РФ. Однако в условиях ограниченности земельных ресурсов, граждане не могут реализовать свое право на предоставление земельного участка в течение многих лет. Проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации» предусматривает расширение перечня граждан, с согласия которых субъект РФ может заменить фактическое предоставление земельного участка на иные меры социальной поддержки.

344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Законодательство

Принятие решения о выборе управляющей организации закреплено в перечне полномочий общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

[Федеральный закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ](#)

Также закреплена необходимость компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг гражданам могут перечисляться напрямую лицам, которые такие услуги предоставляют, например, управляющим и ресурсоснабжающим организациям, операторам по обращению с ТКО, и прочее.

Кроме того, установлено, что

Ускорено вступление в силу закона о продлении «дачной амнистии»

[Федеральный закон от 28.06.2022 № 185-ФЗ](#)

Срок вступления в силу 2031 года, перенесен с 1 сентября на 1 июля 2022 года.

№ 478-ФЗ, которым "дачная амнистия" продлевается до 1 марта



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Граждане смогут оформить льготную ипотеку на самостоятельное строительство частного жилого дома

[Постановление Правительства РФ от 31.05.2022 № 993](#)

Правительством РФ запущена льготная ипотечная программа на строительство индивидуальных жилых домов своими силами - без оформления договоров подряда с профессиональными застройщиками.

Процентная ставка по таким кредитам установлена на уровне не

более 9% годовых, а максимальный размер займа составляет:

12 млн рублей - для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей;

6 млн рублей - для остальных субъектов РФ.



Подзаконные акты РФ

Обновлены форма и состав сведений
межевого плана, требования к его
подготовке

[Приказ Росреестра от 14.12.2021 №П/0592](#)

Согласно изменениям на бумажном носителе. Поскольку законодательства с 19.06.2022 отсутствовал порядок подготовки установленных требования одного межевого плана в отношении к подготовке акта согласования смежных и несмежных земельных местоположения границ земельного участка, новым приказом участка в виде электронного документа, что позволит проводить предусмотрены правила подготовки документа, что позволит проводить межевого плана в целях согласование местоположения осуществления кадастрового учета границ участков в электронном виде. одновременно в отношении смежных Ранее акт согласования и несмежных земельных участков местоположения границ земельных на основании одного заявления участков оформлялся только и одного межевого плана.



Руководящая практика судов

Президиум Верховного Суда РФ утвердил новый Обзор судебной практики

[Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 \(2022\), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.06.2022](#)

В новом Обзоре судебной практики Верховный Суд РФ отражены следующие правовые позиции, в том числе по вопросам недвижимости и строительства:

- возведение на публичном земельном участке только объекта вспомогательного использования не влечет возникновения у его собственника права на приобретение в собственность публичного земельного участка в
- порядке, предусмотренном п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ (п. 16 Обзора);
- придание норме земельного законодательства обратной силы допускается только в случаях, когда это прямо предусмотрено в самом акте и не ухудшает положение участника гражданского оборота (п. 17 Обзора).



Руководящая практика судов

Президиум Верховного Суда РФ утвердил Обзор судебной практики по вопросам применения законодательства об охране окружающей среды

[Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по вопросам применения законодательства об охране окружающей среды, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.06.2022](#)

В Обзоре судебной практики по вопросам применения законодательства об охране окружающей среды обобщена практика Верховного Суда РФ по вопросам:

- применения мер гражданско-правовой ответственности за вред, причиненный окружающей среде;
- оспаривания нормативных правовых актов в области охраны окружающей среды;
- оспаривания решений, действий (бездействия) органов, уполномоченных принимать меры по охране (защите) окружающей среды;
- применения процессуального законодательства;
- привлечения к административной ответственности за нарушения законодательства в сфере охраны окружающей среды.



Текущая практика судов

Верховный Суд РФ уточнил особенности взыскания убытков с арендатора при досрочном расторжении договора

[Определение СКЭС ВС РФ от 26.05.2022 по делу № А40-45186/2020](#)

Фактические обстоятельства: Стороны заключили договор аренды нежилых помещений сроком на 10 лет. В ходе исполнения договора арендатором были нарушены обязательства по внесению арендной платы и осуществлению ремонта в помещениях. В связи с допущенными нарушениями арендодатель направил арендатору уведомление о досрочном расторжении договора, а также обратился в суд с исковым заявлением о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки и убытков, возникших в связи с досрочным прекращением договора по вине арендатора.

В числе требований о взыскании убытков арендодателем были заявлены требования о взыскании упущенной выгоды за простой помещений и арендные каникулы, которые арендодатель будет вынужден предоставить новому арендатору, и расходов на оплату брокерских услуг, которые понес арендодатель в целях поиска текущего арендатора и заключения спорного договора.

Суды трех инстанций удовлетворили требования о взыскании упущенной выгоды и расходов на оплату брокерских услуг в полном объеме.

Правовая позиция ВС РФ: Нижестоящие суды не учли, что условиями спорного договора аренды было предусмотрено, что стороны не несут ответственность перед друг другом за упущенную выгоду. Таким образом, стороны заключили соглашение об ограничении ответственности за нарушение обязательств.

В соответствии с п. 4 ст. 401 ГК РФ, а также абз. 2 п. 7 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 заранее заключенное соглашение об устранении или ограничении ответственности не освобождает от ответственности за умышленное нарушение обязательства. Указанная норма подлежит применению при любом отклонении от принципа полного возмещения убытков, в том числе в отношении договоренности сторон о возмещении только реального ущерба, без упущенной выгоды.

Следовательно, при применении положений п. 4 ст. 401 ГК РФ суд должен выяснить, добросовестно ли поступает должник, ссылаясь на условия соглашения, ограничивающие его ответственность. Если должник не проявил хотя бы минимальной степени заботливости и осмотрительности при исполнении обязательства, условие об ограничении ответственности не подлежит применению.

При этом, как отметил ВС РФ, по общему правилу любая просрочка исполнения денежного обязательства является умышленной, если должник знает о наличии долга и не исполняет его. Однако применительно к арендным обязательствам могут быть учтены такие факторы как наличие спора о размере задолженности и размере арендной платы, существование препятствий в пользовании арендованным имуществом и так далее.

Текущая практика судов

При установлении перечисленных факторов нарушение условий договора в виде неуплаты арендной платы, которое повлекло досрочное расторжение договора и простой помещений, может быть признано неумышленным. В свою очередь, если неуплата долга носила неумышленный характер, условие договора об ограничении ответственности только реальным ущербом (без упущенной выгоды) должно соблюдаться.

В рассматриваемом деле арендатор ссылаясь, среди прочего, на то, что арендодатель неправомерно увеличил арендную плату, а также создал препятствия для доступа арендатора в помещение. В связи с чем судам надлежало оценить поведение арендодателя и обосновать неприменение положений договора об ограничении ответственности только реальным ущербом.

Кроме того, ВС РФ отметил, что доводы арендатора о том, что ни положениями Гражданского кодекса РФ, ни условиями договора на арендатора не возложена обязанность возмещать расходы арендодателя на брокерские услуги и поиск арендатора, не были учтены судами. В связи с чем нижестоящими судами были допущены существенные нарушения, влияющие на защиту прав и законных интересов арендатора.

Судебные акты нижестоящих судов в части взыскания упущенной выгоды за простой помещения и предоставления арендных каникул, убытков в виде расходов на брокерские услуги отменены и направлены на новое рассмотрение в указанной части в суд первой инстанции.



Текущая практика судов

Верховный Суд РФ указал на признаки мнимости договора подряда

[Определение СКЭС ВС РФ от 30.05.2022 по делу № А40-312342/2019](#)

Фактические обстоятельства: Суд принял заявление Общества о включении его требований в реестр требований кредиторов Должника. В основу заявления было положено решение суда, которым удовлетворен иск Общества к Должнику о взыскании долга за подрядные работы. АСВ, настаивая на мнимости вышеупомянутых договоров подряда и цессии, обратилось в суд. Доводы АСВ сводились к тому, что сделки являются мнимыми, а наличие долга не доказано, так как в суд не было представлено убедительных доказательств, подтверждающих возможность выполнения Обществом строительных работ.

Суды апелляционной и кассационной инстанций отказали в удовлетворении жалоб АСВ. Суды исходили из подтвержденности выполнения работ договором и актами о приемке выполненных работ и недоказанности оплаты долга.

Правовая позиция ВС РФ: Суды ошибочно основывались на минимальном объеме формальных доказательств, обычно предъявляемых истцами при доказывании долга по оплате подрядных работ, указал ВС РФ.

Ошибочность такого подхода неоднократно признавалась ВС РФ с указанием на то, что мнимая сделка характеризуется правильным оформлением сторонами всех документов при отсутствии у них намерений создать реальные правовые последствия, обычные для тех или иных сделок. При наличии доказательств, очевидно указывающих на мнимость сделки, в том числе доводов стороны спора о мнимости, установление только тех обстоятельств, которые указывают на формальное исполнение сделки, явно недостаточно.

При рассмотрении вопроса о мнимости подрядных правоотношений суд не должен ограничиваться проверкой соответствия договора подряда и документов, подтверждающих его исполнение, установленным законом формальным требованиям. Необходимо принимать во внимание и иные документы первичного учета, а также другие доказательства, прямо или косвенно подтверждающие фактическое выполнение подрядчиком работ в интересах заказчика, в том числе и потенциальную возможность подрядчика выполнить такие работы: наличие у него соответствующего персонала, техники, материалов и т.п.

Особое значение приобретают именно косвенные доказательства, так как исходя из предмета спора прямые доказательства, как правило, ставятся под сомнение. Суд должен осуществлять проверку, следуя принципу установления достаточных доказательств наличия или отсутствия фактических отношений по подряду. Целью такой проверки является установление обоснованности долга, возникшего из договора, и недопущение включения к должнику-банкроту необоснованных требований.

Судебные акты судов нижестоящих инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Договором подряда могут быть предусмотрены иные последствия принятия результата без проверки, чем установлено в ГК РФ – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 20.06.2022 по делу № А40-133808/2020](#)

Фактические обстоятельства: Учреждение обратилось в суд с иском к Обществу о взыскании неосновательного обогащения, возникшего в связи с оплатой фактически невыполненных работ по двум контрактам, процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суды трёх инстанции отказали в удовлетворении иска. Суды исходили из того, что взыскиваемые Учреждением денежные средства не отвечают признакам неосновательного обогащения, обозначенным в ст. 1102 ГК, поскольку получены Обществом в рамках заключенных с Учреждением контрактов в оплату работ по благоустройству территории, принятых Учреждением без замечаний.

При этом суды отклонили доводы Учреждения о том, что иск заявлен относительно невыполненных объемов работ, которые были выявлены уполномоченным контрольным органом, а также о том, что Общество, получив оплату за невыполненные работы, неосновательно обогатилось и в соответствии с условиями контракта обязано возратить излишне уплаченные денежные средства.

Правовая позиция ВС РФ: Диспозиция п. 3 ст. 720 ГК РФ предусматривает, что заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки). Данное положение было применено судами в качестве правового основания для отказа в удовлетворении исковых требований.

Вместе с тем п. 3 ст. 720 ГК РФ содержит условие применения этой нормы – «если иное не предусмотрено договором подряда». Согласно контрактам, с учетом которых истцом предъявлены требования, заказчик вправе ссылаться на недостатки работ (также выявленные после окончания срока действия контракта), в том числе в части объема и стоимости этих работ, по результатам проведенных уполномоченными контрольными органами проверок использования средств бюджета г. Москвы.

В случае установления уполномоченными контрольными органами фактов выполнения работ не в полном объеме и/или завышения их стоимости подрядчик осуществляет возврат заказчику излишне уплаченных денежных средств.

В нарушение приведенных норм суд первой инстанции в решении не оценил все доказательства и доводы, приведенные в обоснование своих требований Учреждением, согласно которым по условиям контракта заказчик вправе при определенных обстоятельствах ссылаться на недостатки работ, выявленные даже после окончания срока действия контракта, а подрядчик обязан осуществить возврат излишне уплаченных средств, а также не привел мотивы, по которым он отклонил такие доводы истца.

Судебные акты нижестоящих судов отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Текущая практика судов

Верховный Суд РФ: договор подряда может устанавливать дополнительную ответственность за нарушения требований законодательства

[Определение СКЭС ВС РФ от 07.06.2022 по делу № А40-179986/2020](#)

Фактические обстоятельства: Предприятие (в качестве заказчика) и Общество (в качестве подрядчика) заключили договор подряда на строительство жилого дома. Среди прочего договор предусматривал обязательства подрядчика по выполнению требований действующих в РФ и г. Москве нормативных документов и правил, относящихся к охране труда, технике безопасности и охране окружающей среды, а также ответственность подрядчика за нарушение указанных требований в виде штрафов в определенном договором размере.

Уполномоченным органом подрядчик был привлечен к ответственности за нарушения правил производства работ, благоустройства, техники безопасности, культуры работ в соответствии с законодательством об административных правонарушениях города Москвы. В связи с этим заказчик направил подрядчику претензию с требованием оплатить предусмотренный договором подряда штраф в размере 760 000 рублей и удержал соответствующую сумму из вознаграждения подрядчика.

Посчитав действия заказчика незаконными, подрядчик обратился в суд. Суды трех инстанций приняли сторону подрядчика и указали, что договором подряда фактически предусмотрена ответственность за нарушения действующего законодательства, при этом заказчик не является органом, уполномоченным на осуществление контроля и надзора в соответствующей сфере, не вправе привлекать подрядчика к административной ответственности, а также на существенно завышенный размер договорных штрафов по сравнению с административными штрафами, предусмотренными законодательством за аналогичные правонарушения.

Правовая позиция ВС РФ: Верховный Суд указал, что нарушение подрядчиком требований по безопасности строительства, культуры производства и охраны труда, являются нарушениями договорных обязательств, согласованных сторонами, ответственность за которые предусмотрена условиями заключенного договора подряда.

Согласно п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме предусмотренных законом исключений. В связи с этим выводы судов о том, что подрядчик к ответственности за нарушение требований по безопасности строительства, культуры производства и охраны труда в настоящем деле мог быть привлечен исключительно на основании законодательства об административных правонарушениях и только уполномоченным органом, являются необоснованными и противоречат Гражданскому кодексу РФ.

Судебные акты нижестоящих судов отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

ProLegals Group
г. Москва, ул. Покровка, д. 30
телефон: +7 495 114 52 30
info@prolegals.ru
Метро "Чистые пруды" и "Курская"



Картина: Родзин Д.Г. «Покровка» (2005)
URL: <https://rodzin-art.com/stankovaya-zhivopis-i-grafika/photo/pokrovka>