

## ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СНОСА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ

Ф.Ф. Жуков

ФГБОУ ВО «Тверской государственной университет», г. Тверь

Объектом исследования выступают нормы гражданского права и градостроительного права о сносе объектов капитального строительства. Целью работы является выявление гражданско-правовых и публично-правовых особенностей института сноса, которые ограничивают его от договора строительного подряда. Обосновывается необходимость введения института сноса в Гражданский кодекс Российской Федерации. Сформулирована позиция автора о наличии у сноса своих юридических особенностей, ограничивающих его от строительного подряда.

**Ключевые слова:** объект капитального строительства, подрядчик, результат работ, снос, строительный подряд.

Начало реновации в г. Москве в 2017 г. стало мощным стимулом для обновления федеральной базы, регулирующей градостроительную деятельность. Массив нормативных актов, составляющих эту базу, можно поделить на две группы: первая – касающаяся только особенностей комплексного развития территорий и реновации в г. Москве (см., например: [6]), вторая – касающаяся развития территорий во всех субъектах Российской Федерации (см., например: [4, 9]).

Один из ключевых этапов (элементов) обновления жилищного фонда и вообще развития застроенных территорий – снос существующих объектов капитального строительства (далее – ОКС).

В настоящей статье мы учитываем общепризнанное несоответствие понятий ОКС (п. 10. ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) [3] и объектов недвижимости (ст. 130, 141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации) (далее – ГК РФ) [1, 2], и будем использовать понятие ОКС в понимании ГрК РФ: ОКС – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и др.).

Собственно понятие «снос» как юридический факт существует длительное время. Так, ГК РФ в первой редакции (от 30.11.1994 г.) содержал (и продолжает содержать) нормы о сносе самовольной постройки (п. 2 ст. 222 ГК РФ), праве собственника земельного участка снести здание или сооружение на нем (п. 1 ст. 263 ГК РФ) и ряд других положений, в которых используется термин «снос».

Если обратиться к более раннему периоду, то, например, в Земельном кодексе РСФСР снос упоминался в ст. 68 и 128 как одна из обязанностей землепользователей при наступлении определенных условий [11]).

Вместе с тем, используя понятие сноса как юридического факта, законодатель длительное время не устанавливал никаких «правил игры» для проведения подрядных работ по сносу ОКС. После начала указанных нами событий по реновации [14], реализации программ по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья (см., например: [8]), а также, возможно, после проведения так называемой «ночи длинных ковшей», 09.02.2016 г., когда в ночь на 10.02.2016 г. в Москве были снесены в административном порядке более 100 самостроев, стало очевидным, что вопрос требует законодательного урегулирования [12].

В результате в ГрК РФ в 2018 г. были внесены следующие изменения:

– в п. 14.4 ст. 1, содержащий дефиницию сноса – это ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

– глава 6.4, состоящая из 4 статей (55.30–55.34), регулирующая отдельные вопросы, связанные со сносом ОКС: основания сноса, перечень и содержание документов, необходимых для осуществления сноса, общие правила осуществления процедуры сноса, требования к подрядчикам, осуществляющим снос, особенности процедуры сноса самовольных построек на основании ст. 222 ГК РФ и в зонах с особыми условиями использования территорий [5]. Анализ положений главы 6.4 ГрК РФ показывает, что она не содержит концептуальных различий между правоотношениями по сносу или строительству, реконструкции, ремонту. Имеет место только нюансирование административных процедур, порядка производства работ и требований к формам и содержанию документов.

В качестве примера можно привести волевой элемент принятия решения о сносе. Решение о сносе может принять собственник ОКС или застройщик по своей воле, решение о принудительном сносе может принять суд или уполномоченный орган (ч. 1 ст. 55.30 ГрК РФ). Строительство и реконструкция тоже осуществляются добровольно или принудительно (см.: [15]).

Продолжая развиваться в публичной плоскости, категория сноса нашла свое отражение в Федеральном законе от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [7], где он был впервые упомянут в редакции от 27.06.2019 г. (ч. 9.2 ст. 22) и далее стал вноситься в другие нормы данного закона (ст. 15, 33, 95), причем, что

интересно, через запятую после выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту.

Повышенное внимание к правоотношениям, связанным со сносом, со стороны как законодателя (в части публичного права), так и правоприменителя (в прикладной части, как правило, применительно к ст. 222 ГК РФ) (например, пп. 5, 8, 22 новейшего Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Верховным Судом РФ (далее – ВС РФ)) [10], несколько «отодвинуло в тень» цивилистический аспект сноса, к которому мы, собственно, подошли.

Понятие сноса в ГК РФ или иные нормы, позволяющие вывести это понятие, отсутствуют.

ГК РФ специально не регулирует правоотношения, связанные с выполнением подрядных работ по сносу ОКС, к нему применяются общие положения § 1 гл. 37 о подряде. Но данный момент очевиден. Гораздо больший интерес вызывает вопрос о применимости к сносу § 3 гл. 37 о строительном подряде.

Пункт 1 ст. 702 ГК РФ предусматривает, что по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Пункт 1 ст. 740 ГК РФ гласит, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы.

Пункт 2 той же статьи уточняет, что договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

Пункт 13 ст. 1 ГрК РФ определяет строительство как создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Про снос ст. 740 ГК РФ не упоминает, хотя, например, указание о применении правил о договоре строительного подряда к капитальному ремонту существовало уже в первой редакции ч. 2 ГК РФ.

На основании содержащихся в указанных нормативных актах признаков строительного подряда и сноса, сравним элементы договоров на работы по строительному подряду и работы по сносу.

На основании анализа положений ГК РФ и ГрК РФ договоры строительного подряда и договоры о сносе можно охарактеризовать как консенсуальные, двусторонне обязывающие и возмездные.

Номинально стороны договора подряда и договора о сносе совпадают: это заказчик и исполнитель. Классический (и самый простой вариант): заказчик – собственник или арендатор земельного участка, на котором он намерен возвести ОКС или, наоборот, снести его. Однако в реальности существует многообразие форм этих отношений: смешение с другими видами договоров (купли-продажи, возмездного оказания услуг, выполнение опытно-конструкторских работ и пр.) [13].

Как представляется, единственное различие в субъектных составах указанных договоров в правовых статусах заказчика в договорных отношениях строительного подряда и работах по сносу – отношение заказчика к ожидаемому результату. В рамках договора строительного подряда заказчик ожидает увидеть отсутствующий на момент заключения договора и желаемый им (или лицом, которое обязало его стать заказчиком) результат (здание, строение, сооружение и т. д.), соответствующий условиям договора и (или) проектно-сметной или иной технической документации.

По договору на осуществление сноса заказчик ожидает, что объект, который на момент заключения договора существует, в результате действий подрядчика существовать перестанет.

Вместе с тем мы вынужденно учитываем реалии, когда нередко объект уже возведен или, наоборот, снесен, но договор заключен «понятийно», т. е. пока на словах (и, кроме того, часто у сторон даже нет ни необходимой технической документации, ни разрешений, но работы уже ведутся или завершены). В этой связи необходимо сделать оговорку, что, разумеется, если в реальности работы к моменту заключения договора уже выполняются или выполнены, то к отношениям сторон применяются правила п. 2 ст. 425 ГК РФ о ретроактивности договора.

По договору строительного подряда подрядчик должен создать или переработать (реконструировать, отремонтировать) некую вещь (здание, строение, сооружение), а также выполнить монтажные, пусконаладочные и иные неразрывно связанные со строящимся объектом работы.

По договору о сносе подрядчик осуществляет искусственную ликвидацию ОКС путем его разрушения, разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

Здесь, как видно, имеется принципиальная разница: в первом случае сущность работ – созидательная, как бы ни патетически это не звучало, имеющая своей целью приращение (как правило), улучшение. Во втором – уменьшение и уничтожение. Разумеется, это необязательно означает негатив с точки зрения личного или общественного блага. Если снос здания, имеющего статус объекта культурного наследия, хоть бы и даже при наличии формальных оснований, вызывает негативную реакцию, снос ветхого или аварийного жилья, объектов, создающих угрозу жизни и здоровью, можно только приветствовать.

При современном уровне развития материалов и технологий вполне мыслима ситуация, что в результате разборки или демонтажа, когда образуются строительные материалы или иные составные части бывшего уже ОКС, указанные материалы можно вновь использовать для строительства такого же ОКС, как ликвидированного. Любопытно, что указанное несколько ставит под сомнение довольно ироничное отношение ученых и правоприменителей к распространенному в 90-е годы мнению о том, что объект самовольного строительства или незавершенного строительства – это сложенные вместе строительные материалы. Познавательным будет наблюдать за развитием юридической мысли в доктрине, законодательстве и правоприменительной практике, если в будущем здания, строения, сооружения, которые являются ОКС или даже недвижимостью (например, объект, по масштабу аналогичный Останкинской телебашне), смогут легко собираться-разбираться, перемещаться с места на место. Как в таких случаях будут квалифицировать объекты? Как ОКС, недвижимость или совокупность строительных материалов?

Вопрос с юридической судьбой строительных материалов, оставшихся после сноса, актуален и сейчас, поскольку заказчик может и зачастую имеет интерес к тому, чтобы строительные материалы, из которых создан ОКС, могли быть использованы повторно, переработаны или несли иную определенную ценность. Автору статьи известно о случаях, когда подрядчики, невнимательно ознакомившись с договорами на осуществление сноса, полагали, что заказчика интересует, чтобы существующий объект был снесен, остальное для него неважно. Каково же бывает недоумение подрядчиков, когда заказчик заявляет ему требование вернуть целыми и невредимыми, например, блоки, из которых был сделан фундамент, или стеновые панели здания, которые разрушены, выброшены, проданы, или их судьба делает невозможным передачу их заказчику. Вне всяких сомнений у заказчика в таком случае появляется право взыскать с подрядчика убытки в порядке ст. 15 и 393 ГК РФ.

Исходя из смысла п. 1 ст. 740 ГК РФ результат подрядных работ – это построенный объект или произведенные «иные работы» (реконструированный объект, отремонтированный объект и т. д.). Результатов прочих работ, сопутствующих строительному подряду (пусконаладочных, шеф-монтажных, испытательных и пр.), а также оказания услуг мы в рамках рассматриваемой темы не касаемся, поскольку существенного влияния на обсуждаемые отношения они не оказывают.

Иными словами, в результате надлежащего выполнения подрядчиком работ появляется объект, которого ранее не было, т. е. это полезное приращение земельного участка или приращение, изменение

существующего объекта. Для наглядности, в порядке обсуждения, можно предложить разобрать вопрос о результате работ в арифметическом виде.

Итак, при производстве строительных работ по смыслу ГК РФ возможен следующий результат работ.

Первая ситуация: объект строится «с нуля», физически объекта нет, результат работ – появление нового, ранее не существовавшего объекта. Формула:  $0 + X + Y = 1$ , где  $X$  – объем работ,  $Y$  – стоимость строительных материалов,  $1$  – построенный объект.

Вторая ситуация: объект достраивается, физически он есть, но нужно достроить его в соответствии с техническим заданием или иными требованиями заказчика. Формула:  $0,1 + X + Y = 1$ , где  $0,1$  – это степень готовности объекта (величина взята условно),  $X$  – объем работ,  $Y$  – стоимость строительных материалов,  $1$  – построенный объект.

Третья ситуация: объект реконструируется, физически он есть, но будут меняться его параметры:

– при изменении – полезном приращении (например, при сносе перегородки, достройки этажа); формула:  $1 + X + Y = 1,5$ .

– при изменении – полезном уменьшении параметров (например, при уменьшении площади ОКС для оптимизации рабочего пространства); формула:  $1 - X + Y = 0,9$ ;

– при изменении – замене или восстановлении несущих конструкций ОКС; формула:  $1 - Z + X + Y = 1$ , где  $1$  – построенный объект,  $1,5$  – измененный объект в результате полезного приращения;  $0,9$  – измененный объект в результате полезного уменьшения параметров;  $X$  – объем работ,  $Y$  – стоимость строительных материалов,  $Z$  – объем работ и материалов, изъятых при замене или восстановлении несущих конструкций.

Снос имеет результат прямо противоположный: объект существует, но в результате правомерных действий подрядчика объект полностью или частично ликвидируется путем разрушения разборки и (или) демонтажа. Применяя аналогичные арифметические расчеты, получаем следующее.

Первая ситуация: объект ликвидируется полностью. Формула:  $1 - X + Y = 0$ , где  $1$  – существующий объект,  $X$  – объем работ,  $Y$  – стоимость строительных материалов.

Вторая ситуация: объект ликвидируется частично. Формула:  $1 - X + Y = 0,1$ , где:  $1$  – существующий объект,  $X$  – объем работ,  $Y$  – стоимость строительных материалов,  $0,1$  – оставшийся объем объекта.

Перед  $X$  поставлен знак минус на основании того, что работы идут не созидательные, а разрушительные (имеется в виду содержательная часть).

Как видно из всех рассмотренных ситуаций, содержание и результат работ в договорах строительного подряда и договорах о сносе не являются одинаковыми.

Результат строительных работ всегда имеет величину: 1 или более того, результат сноса – всегда меньше единицы.

Из указанного можно вывести, что переменные X, Y, Z в договорах подряда всегда разные, соответственно, это подтверждает наше предположение о том, что договор строительного подряда и договор о сносе имеют разное содержание и нетождественную правовую природу, хоть к последнему могут применяться отдельные положения § 3 гл. 37 ГК РФ о строительном подряде: ст. 743, 744 (о технической документации), 745 (об обеспечении подрядчика необходимыми материалами), ст. 747 ГК (об обязанностях заказчика передать подрядчику земельный участок).

При таких обстоятельствах, полагаем, снос как, например, капитальный ремонт, достоин упоминания в § 1 и 3 гл. 37 ГК РФ, хотя бы в качестве понятия, а также в части применения и неприменения к нему положений ГК РФ о подряде и строительном подряде.

### **Список литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022 г.) // СПС «Консультант Плюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022 г.) // СПС «Консультант Плюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.02.2023) // СПС «Консультант Плюс».
4. Федеральный закон от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // СПС «Консультант Плюс».
5. Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».
6. Федеральный закон от 01.07.2017 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве» // СПС «Консультант Плюс».
7. Федеральный закон от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ (ред. от 05.04.2013 г.) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // СПС «Консультант Плюс».
8. Постановление Правительства России от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // СПС «Консультант Плюс».

9. Распоряжение Правительства России от 13.02.2019 г. № 207-р «Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года» // СПС «Консультант Плюс».

10. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом ВС РФ 16.11.2022 г.) // СПС «Консультант Плюс».

11. Градостроительный кодекс РСФСР (утв. постановлением Верховного Совета РСФСР 25.04.1991 г. № 1103-1) (утратил силу) [Электронный ресурс]. URL: <http://xn--80aej6addhfr1b.xn--p1ai/grazhdanskiy-kodeks-rsfsr-gk-rsfsr> (дата обращения: 20.01.2023).

12. Багаев В. Ночь длинных ковшей» в документах // Какие «бумажки» подтверждали права собственников снесенных построек [Электронный ресурс]. URL: <https://stroj.mos.ru/news/v-moskvie-udvoilis-obiemy-snosa-zhil-ia-pri-remontax-2023/> (дата обращения: 20.01.2023).

13. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. Изд. испр. и доп. М.: Статут, 2002. Кн. 3. 1055 с.

14. В Москве удвоились объемы сноса жилья по реновации [Электронный ресурс]. URL: [https://zakon.ru/blog/2016/2/20/noch\\_dlinnyh\\_kovshej\\_v\\_dokumentah\\_kakie\\_bumazhki\\_podtverzhali\\_prava\\_sobstvennikov\\_snesennyh\\_postroeniy](https://zakon.ru/blog/2016/2/20/noch_dlinnyh_kovshej_v_dokumentah_kakie_bumazhki_podtverzhali_prava_sobstvennikov_snesennyh_postroeniy) (дата обращения: 24.01.2023).

15. Верховный Суд обязал местные власти построить дороги [Электронный ресурс]. URL: <https://pravo.ru/auto/news/242238/?ysclid=lcycdpd3le74744769> (дата обращения: 24.01.2023).

*Об авторе:*

ЖУКОВ Федор Федорович – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет» (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), адвокат, SPIN-код: 6959-2925, e-mail: Zhukov.FF@tversu.ru

## **CARRYING OUT THE DEMOLITION OF A CAPITAL CONSTRUCTION OBJECT: LEGAL REGULATION AND SOME FEATURES**

**F.F. Zhukov**

Tver State University, Tver

The object of the study is the norms of the civil law and the town planning law on the demolition of construction projects. The purpose of the work is to identify the civil law and public law features of the institution of demolition, which delimit it from a construction contract. There is substantiated the necessity of introducing the institution of demolition into the Civil Code of the Russian Federation. There is formulated the author's position that the

demolition has its own legal features that delimit it from the construction contract.

**Keywords:** *construction object, contractor, result of work, demolition, construction contract.*

*About author:*

ZHUKOV Fedor – PhD in Law, assistant professor at the department of civil law at Tver State University (170100, Tver, Zhelyabova st., 33), attorney, SPIN-code: 6959-2925, e-mail: Zhukov.FF@tversu.ru)

Жуков Ф.Ф. Осуществление сноса объекта капитального строительства: правовое регулирование и некоторые особенности // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2023. № 1 (73). С. 82–90.

Статья поступила в редакцию 01.02.2023 г.

Подписана в печать 27.02.2023 г.