

**Мониторинг законодательства по основным направлениям деятельности АО «БТИ РТ»  
за март 2024 года**

**I. Обзор законодательства в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, кадастровой деятельности**

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p><b>Постановление Правительства РФ от 27.03.2024 №375</b> «Об утверждении Положения о подтверждении достоверности пространственных данных и материалов, полученных в результате выполнения геодезических и картографических работ» <b>Вступило в силу с 01.04.2024</b></p>	<p><b>С 1.04.2024 устанавливается порядок подтверждения достоверности пространственных данных и материалов, полученных в результате выполнения геодезических и картографических работ.</b></p> <p>Органы и организации при передаче пространственных данных и материалов в соответствующие госфонды гарантируют их достоверность. Установлено, как она подтверждается.</p> <p>Фондодержатель проверяет достоверность представленных пространственных данных и материалов на соответствие ряду критериев, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- наличие лицензии на геодезическую и картографическую деятельность у исполнителя соответствующих работ, в результате которых получены пространственные данные и материалы;</li><li>- комплектность, целостность и сопоставимость пространственных данных и материалов;</li><li>- отсутствие их дублирования.</li></ul> <p>Достоверность отчета о создании геодезической сети спецназначения и каталога координат ее геодезических пунктов подтверждается положительным заключением экспертизы отчета и каталога.</p> <p>Приводится форма заключения о подтверждении достоверности пространственных данных и материалов, полученных в результате выполнения геодезических и картографических работ.</p>
<p><b>Приказ Росреестра от 07.12.2023 № П/0513</b> «Об утверждении порядка проведения экспертизы отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат геодезических пунктов указанной сети»</p>	<p><b>С 1 апреля 2024 года устанавливается порядок проведения экспертизы отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат геодезических пунктов указанной сети.</b></p> <p>При проведении экспертизы ППК «Роскадастр» обеспечивает проверку соответствия сведений о результатах выполнения полевых и камеральных работ, содержащихся в отчете, сведениям, содержащимся в утвержденном Росреестром или ее территориальным органом техническом проекте геодезической сети специального назначения, а также контроль соответствия координат пунктов созданной геодезической сети специального назначения, содержащихся в каталоге, сведениям,</p>

<p><b>Вступил в силу с 1 апреля 2024 года.</b></p>	<p>содержащимся в техническом проекте такой геодезической сети.</p> <p>Срок проведения экспертизы не может превышать десяти рабочих дней со дня передачи отчета и каталога в ППК «Роскадастр».</p>
<p><b>Приказ Росреестра от 27.12.2023 №П/0566</b></p> <p>О внесении изменения в Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами федерального государственного земельного контроля (надзора)</p> <p><b>Вступил в силу с 12.04.2024</b></p>	<p><b>Дополнен перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении Росреестром федерального государственного земельного контроля (надзора).</b></p> <p>Таким индикатором будет также являться наличие информации о нахождении на земельном участке, предназначенном для ИЖС, здания, занимающего не менее 70 процентов площади такого земельного участка и находящегося в общей долевой собственности более чем у 15 граждан.</p> <p>При этом основанием приобретения гражданами более 50 процентов долей в праве общей долевой собственности на здание являются договоры купли-продажи, и доля в праве общей долевой собственности каждого участника общей долевой собственности соответствует 40 и более квадратным метрам общей площади здания.</p>
<p><b>Письмо Росреестра от 28.12.2023 №11-03201/23</b></p> <p>«О представлении позиции»</p>	<p><b>Рассмотрен вопрос об отнесении объектов электросетевого хозяйства к объектам движимого или недвижимого имущества.</b></p> <p>В силу положений п.1 ст.130 ГК РФ, ч.6 и 7 ст.1 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, являются объектами недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет и права на которые подлежат государственной регистрации.</p> <p>В соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации при решении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее необходимо установить наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. Верховным Судом Российской Федерации отмечается, что для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными</p>

	<p>актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации.</p> <p>Также имеется правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации, изложенная в Определении от 27 июня 2022 г. № 308-ЭС22-9622, согласно которой сами сети не имеют прочной связи с землей, однако подстанции и распределительные пункты, к которым подключены электрические сети, имеют конструктивные особенности и составные элементы (фундамент), позволяющие отнести их к объектам капитального строительства.</p> <p>Согласно ст.3 Федерального закона от 26 марта 2003 г. №35-ФЗ «Об электроэнергетике» объекты электросетевого хозяйства - это линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.</p> <p>Таким образом, к объектам электросетевого хозяйства относятся как объекты капитального строительства, так и некапитальные строения, сооружения.</p> <p>В случае если объект не отвечает признакам недвижимости, определенным ГК РФ, не является недвижимым в силу прямого указания закона, не способен выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав, то такой объект не является объектом недвижимости.</p> <p>В письме отмечено, что кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект, в отношении которого заказчик предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет.</p>
<p><b>Письмо Росреестра от 05.03.2024 №14-01544/24</b></p> <p>«О регистрации договоров аренды разных частей одного объекта недвижимости»</p>	<p><b>Рассмотрен вопрос о регистрации договоров аренды разных частей одного объекта недвижимости.</b></p> <p>Предметом договора аренды, заключенного на срок не менее года и подлежащего государственной регистрации в соответствии с Законом 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», могут быть в том числе здания, нежилые помещения в здании.</p> <p>Если в аренду передается часть здания, право на которое зарегистрировано в ЕГРН, в частности подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах</p>

этажа (этажей), государственный кадастровый учет такой части здания осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания.

Если в аренду передается часть здания и вместе с заявлением о государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами не представлен технический план в отношении этой части, государственный кадастровый учет данной части здания, за исключением случая, предусмотренного ч.2 ст.44 Закона №218-ФЗ (то есть в случае государственной регистрации прекращения обременения части здания, в связи с установлением которого была образована и поставлена на государственный кадастровый учет эта часть), не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости (например, здания). В записи об ограничении (обременении) - государственной регистрации аренды указывается в том числе предмет аренды: данные об арендуемом объекте недвижимости или его части с указанием учетного номера такой части (при наличии); если объект недвижимости арендуется целиком, то указываются слова «Весь объект».

Таким образом, действующим законодательством, предусмотрена возможность государственной регистрации договоров аренды разных частей одного объекта недвижимости.

При этом в письме рассматривается ситуация, когда в отношении объекта недвижимости (здания), при наличии в ЕГРН записи об аренде, зарегистрированной на основании одного договора аренды, предметом которой является все здание, была зарегистрирована аренда на основании другого договора аренды, заключенного с иным арендатором, предметом которой является этот же самый объект недвижимости (не часть здания).

Росреестр отметил, что наличие в ЕГРН записи о государственной регистрации аренды на объект недвижимости (в частности, на здание), в силу Закона N 218-ФЗ является основанием для приостановления государственной регистрации иного договора аренды, по условиям которого предметом договора является это же недвижимое имущество (здание), поскольку возникает противоречие между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на этот объект недвижимого имущества.

**Информация**      **Росреестра**      **от**  
**28.03.2024**

**Росреестр разъяснил новый закон о перепланировках в многоквартирных домах.**  
С 01.04.2024 вступил в силу Федеральный закон от 19.12.2023 №608-ФЗ «О внесении изменений

в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», которым усовершенствована процедура перепланировки помещений. Незаконными или самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии документа, подтверждающего согласование или отказ в согласовании перепланировки, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

### **Порядок согласования перепланировки НЕ МЕНЯЕТСЯ**

Изменения не затрагивают порядка получения согласования перепланировки помещений в многоквартирном доме или принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое. Порядок оформления перепланировки, как и ранее, требует подготовки документов и обращения в орган публичной власти, а также внесение последующих изменений в сведения о помещении, в отношении которого была проведена перепланировка.

Законом лишь уточняется понятие перепланировки исходя из действующих положений Жилищного кодекса (ст. 40). В частности, в понятии прописано, что является результатом таких работ, а также, что после перепланировки необходимо внести соответствующие сведения в ЕГРН (о границах и (или) площади помещения) или провести государственный кадастровый учет и регистрацию права на образованные помещения.

Кроме того, законом определяется, с какого момента перепланировка считается завершенной - в части назначения, границ и площади помещения. До принятия закона этот вопрос не был урегулирован. Теперь установлено, что таким моментом является внесение измененных сведений в ЕГРН.

### **Ремонтные работы согласовывать НЕ НУЖНО**

Ремонт, реконструкция и перепланировка - это разные вещи. Они регламентируются разными федеральными законами и предусматривают различный объем строительных работ и их юридические последствия. В частности, ремонт не влечет за собой изменение характеристик помещений, а соответственно, и необходимости обращения в Росреестр. Согласовывать ремонт не нужно. А реконструкцию и перепланировку нужно, поскольку они как раз предполагают изменение характеристик помещения.

К примеру, к перепланировке относится перенос и разборка внутренних перегородок, устройство

дверных проемов, добавление окна или его расширение, увеличение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или ликвидация дополнительных кухонь и санузлов.

В отличие от перепланировки, реконструкция предполагает изменение характеристик и параметров объектов недвижимости: увеличение или уменьшение площади, высоты или этажности. К примеру, возведение пристроя к жилому дому или мансардного этажа.

Реконструкция проводится только на основании разрешения на строительство, которое необходимо получить до начала работ.

### **Вносить изменения в техпаспорт помещения теперь НЕ НУЖНО**

Ранее было предусмотрено, что перепланировка - это изменение конфигурации жилого помещения в многоквартирном доме, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения. С принятием [закона](#) исключена связь перепланировки с необходимостью внесения изменений в технический паспорт, что также упрощает существовавшие ранее процедуры. Теперь перепланировка представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных ст.40 ЖК РФ, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).

### **Технический план**

Теперь технический план по итогам перепланировки нужно подготовить до получения акта приемочной комиссии. Это нужно для того, чтобы уполномоченный орган (как правило, это органы местного самоуправления) после утверждения акта приемочной комиссии мог самостоятельно направить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете или регистрации права заявителя на перепланированное помещение.

### **Урегулирован вопрос образования новых помещений при перепланировке**

Ст.40 ЖК РФ установлено, что объединение помещений осуществляется в порядке перепланировки помещений.

[Приказ Минстроя России от 09.01.2024 №5/пр](#)  
[«Об утверждении СП 246.1325800.2023 «Положение об](#)

[С 10.02.2024 применяется пересмотренный свод правил СП 246.1325800.2023 «Положение об авторском надзоре при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства».](#)

<p><u>авторском надзоре при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства»</u></p>	<p>Настоящий свод правил распространяется на осуществление авторского надзора при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства, включая особо опасные, технически сложные и уникальные объекты, техническом перевооружении, консервации и ликвидации опасных производственных объектов, проведении работ по сохранению объектов культурного наследия.</p>
---	---

## II. Обзор федерального законодательства (в т.ч. проектов)

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p><b>Федеральный закон от 04.08.2023 № 455-ФЗ</b> «О внесении изменений в статьи 9 и 10 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» <b>Вступил в силу со 02.03.2024</b></p>	<p><b>Поправки к закону об ОСАГО предусматривают возможность заключить договор на срок от 1 дня до 3 месяцев на общих основаниях.</b></p> <p>Договор заработает через 3 дня после подачи страховщику документов, если стороны не согласуют более короткий срок.</p> <p>Страховщики устанавливают понижающие коэффициенты в зависимости от срока действия договора, отражают их в методике расчета тарифов и размещают на своем сайте.</p> <p>Срок действия договора ОСАГО (как обычного, так и краткосрочного) изменить нельзя.</p>
<p><b>Федеральный закон от 06.04.2024 №76-ФЗ</b> «О внесении изменений в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» <b>Вступил в силу с 06.04.2024</b></p>	<p><b>Законом:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с двух лет до одного года сокращен минимальный обязательный срок нахождения недвижимости в аренде у субъекта МСП для реализации преимущественного права на приобретение этого имущества в собственность. При этом преимущественное право возникает не у всех субъектов МСП. Среди <u>исключений</u> те, кто добывает и перерабатывает полезные ископаемые, если они не общераспространенные;</li> <li>- взамен продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены <b>вводится новый способ его приватизации - по минимально допустимой цене.</b></li> </ul> <p>Так, приватизация публичного имущества по минимально допустимой цене осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась. При продаже по минимально допустимой цене минимальная цена государственного или муниципального имущества устанавливается в размере 5% от цены первоначального предложения. Если цена первоначаль-</p>



	<p>ного предложения больше 20 миллионов рублей, то минимальная цена публичного имущества устанавливается в размере 10% от такой цены первоначального предложения.</p> <p>Предусмотрен штраф за уклонение или отказ покупателя либо лица, признанного единственным участником продажи по минимально допустимой цене, от заключения договора купли-продажи государственного или муниципального имущества.</p>
<p><b>Федеральный закон от 23.03.2024 №55-ФЗ</b> «О внесении изменения в статью 30 Жилищного кодекса Российской Федерации»  <b>Вступил в силу с 03.04.2024</b></p>	<p><b>При сдаче жилья в аренду или посуточно надо соблюдать права и интересы соседей.</b></p> <p>Собственник жилого помещения вправе сдавать его гражданам по договору найма (в том числе краткосрочного) или договору безвозмездного пользования, а юридическим лицам - по договору аренды, при условии, что будет обеспечено соблюдение прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества в МКД, требований оснащённости жилья приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению коммунальных услуг.</p> <p>Также закреплено право соседей обратиться в суд в случае, если сдача квартиры нарушает их жилищные права.</p>
<p><b><u>Постановление Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 №326</u></b>  <u>«Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве»</u></p>	<p><b>Застройщиков освободили от неустойки по договорам участия в долевом строительстве до конца 2024 года.</b></p> <p>До 31 декабря 2024 г. решено не применять к застройщикам неустойку (штрафы, пени), проценты, возмещение убытков и иные финансовые санкции за нарушение законодательства о долевом строительстве.</p> <p>По уже предъявленным к исполнению требованиям вводится отсрочка исполнения до конца 2024 г. Требования из исполнительного документа, предъявленного к исполнению со дня вступления в силу моратория, в период отсрочки не исполняются обслуживающими счета застройщиков банками.</p> <p>С 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2024 г. размер финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) будут рассчитывать исходя из текущей ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, но не выше 7,5%.</p> <p>Установленные особенности применяются в т. ч. к правоотношениям, возникшим из ДДУ, заключенных до дня вступления в силу постановления об их установлении.</p>



<p><b><u>Информационное письмо МЧС России от 29.02.2024 №43-1174-19</u></b>  <u>«Методические рекомендации о порядке применения отдельных положений нормативных правовых актов и нормативных документов по пожарной безопасности в части определения минимальных противопожарных расстояний от лесных насаждений до некапитальных средств размещения (кемпингов, глэмпингов), а также расстояний между некапитальными строениями в пределах земельного участка»</u></p>	<p><b>Разъяснены положения свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».</b></p> <p>Положения СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» устанавливают общие требования пожарной безопасности, в том числе к некапитальным объектам защиты, используемым для рекреационной деятельности.</p> <p>Подготовлены разъяснения по определению минимальных противопожарных расстояний от лесных насаждений до некапитальных средств размещения (кемпингов, глэмпингов), а также расстояний между некапитальными строениями в пределах земельного участка. Согласно указанному Своду правил противопожарные расстояния до лесных насаждений от некапитальных, временных сооружений (построек) должны составлять не менее 15 м. При этом, указанные расстояния допускается сокращать до 10 м при условии выполнения дополнительных противопожарных мероприятий.</p> <p>Также сообщается, что в настоящее время осуществление рекреационной деятельности непосредственно в лесах регламентируется положениями Лесного кодекса. При этом требования к мерам пожарной безопасности в лесах установлены постановлением Правительства от 07.10.2020 №1614 «Об утверждении Правил пожарной безопасности в лесах».</p>
<p><b><u>Приказ МЧС России от 25.12.2023 №1329</u></b>  <u>«Об утверждении изменения №1 к своду правил СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности»</u></p>	<p><b>Вводятся в действие изменения в свод правил <u>СП 8.13130.2020</u> «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».</b></p> <p>Исключено положение, в соответствии с которым свод правил является нормативным документом добровольного применения.</p> <p>Уточняется, что свод правил устанавливает требования пожарной безопасности к наружному противопожарному водоснабжению зданий и сооружений, а также территорий организаций, производственных объектов (в том числе промышленных и сельскохозяйственных предприятий) и населенных пунктов.</p> <p>Вводятся понятия «водопроводная <u>сеть</u>» и «водопроводный <u>ввод</u>». Уточняются понятия «водопровод», «источники наружного противопожарного водоснабжения» и «отдельно стоящее</p>

	<p>здание».</p> <p>Поправками в том числе уточняются и актуализируются термины и определения, излагаются в новой редакции нормы расходов воды на наружное пожаротушение зданий и сооружений классов функциональной пожарной опасности Ф1, Ф2, Ф3, Ф4, Ф5, закрытых и открытых складов лесоматериалов, надземных автостоянок закрытого и открытого типов.</p> <p>Для использования в качестве наружного противопожарного водоснабжения могут предусматриваться источники наружного противопожарного водоснабжения, а также градирни, брызгальные бассейны и сооружения, вода из которых может быть использована для тушения пожара.</p>
--	--

### III. Обзор законодательства с сфере закупок, в т.ч. судебная практика

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p><b>Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2024 №01АП-425/2024 по делу № А43-27839/2023</b></p>	<p><b>Победитель уклонился от заключения сделки по Закону № 223-ФЗ - суд не убедили оправдания про санкции.</b></p> <p>Победителя признали уклонившимся, поскольку он вовремя не подписал договор. Контролеры включили сведения в РНП (реестр недобросовестных поставщиков).</p> <p>Общество решение оспорило. Поставить импортную продукцию не могли из-за изменения политической ситуации. При заключении сделки заказчику предлагали заменить товар.</p> <p>Апелляцию доводы не убедили:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- победителя, который вовремя не подписывает договор на своих же условиях, считают уклонившимся. Переписка с заказчиком о невозможности заключить сделку не освобождает от ответственности;</li> <li>- перемены в экономической и политической обстановке произошли задолго до объявления закупки. Общество не доказало, что условия его работы изменились в период проведения запроса котировок, в т.ч. из-за внешних факторов.</li> <li>- обществу, как профессионалу, следовало прогнозировать риски поставки импортного товара и оценивать свои возможности с учетом сильного снижения цены.</li> </ul>

	<p>Победитель - профессиональный участник рынка, поэтому планируя участие в закупке, должен был оценить возможность поставки указанного в заявке товара по предложенной цене. Изменение экономической и политической ситуации произошло задолго до размещения извещения о закупке.</p>
<p><b>Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.02.2024 №Ф06-91/2024 по делу №А57-21510/2022</b></p>	<p><b>У госзаказчика отпала потребность в товаре - контрагент взыскал часть денег за невыбранную продукцию.</b></p> <p>Стороны заключили контракт на поставку рассады цветов, который следовало исполнять по заявкам. Заказчик выбрал продукцию частично, в остальном товаре потребность отпала.</p> <p>От предложения расторгнуть сделку по согласию контрагент отказался. В суде он потребовал взыскать, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- деньги за оставшийся товар, который заранее подготовил к передаче;</li> <li>- штраф за уклонение заказчика от подачи заявок на поставку продукции.</li> </ul> <p>Суды частично удовлетворили иск:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- из-за безосновательного отказа заказчика от исполнения обязательств контрагент <u>понес</u> убытки в размере стоимости предполагаемого к поставке товара;</li> <li>- экспертиза установила, что размер убытков из-за неполной выборки меньше заявленного. Возместить можно только реальный ущерб - стоимость партии рассады, которая испортилась;</li> <li>- штраф за уклонение от подачи заявок с заказчика взыскать нельзя. В контракте нет обязанности направлять заявки на весь товар. В нем есть лишь условие о сроке, не позднее которого следует подать заявку на поставку.</li> </ul>
<p><b>Письмо ФАС России от 07.04.2023 №МШ/26277/23</b></p> <p>«О третейской оговорке в договорах, заключаемых по результатам конкурентной закупки в соответствии с Законом о закупках»</p>	<p><b>Условие о передаче спора в третейский суд можно включить в договор по Закону №223-ФЗ.</b></p> <p>По мнению ФАС, заказчик вправе предусмотреть в проекте договора условие о передаче спора в третейский суд. Это допустимо, только если в документе закрепят в том числе право сторон на обращение в арбитражный суд.</p> <p>Варианты третейских оговорок, которые не допускают выбора подсудности, противоречат закону.</p> <p>ФАС отказалась от прежней позиции, согласно которой арбитражные соглашения были недействительны в рамках Закона №223-ФЗ.</p>

**Цифровой контракт при конкурентных госзакупках с 1 апреля 2024 года**

**С 1 апреля 2024 года заказчики обязаны формировать цифровой контракт по итогам конкурентных закупок.**

Если контракт заключается по итогам аукциона, конкурса или запроса котировок, извещение по которым будет объявлено с 1 апреля 2024 года, то он формируется в структурированном виде с использованием единой информационной системы в сфере закупок. На данный момент это право заказчика.

Расхождений между цифровым контрактом и иными прикрепляемыми файлами быть не должно. Более того, в соответствии с законодательством о контрактной системе в сфере закупок информация в структурированной форме имеет приоритет над сведениями прикрепленных документов.

Основная часть цифрового контракта формируется из извещения об осуществлении закупки и заявки участника. Все сведения, которые укажут участники закупки на предыдущих этапах, например, при подаче заявки, автоматически «подтянутся» в структурированный контракт. Сроки заключения контракта остаются такими же, как и при обычной практике.

Согласно установленным законодательством о контрактной системе в сфере закупок срокам переход на структурированный контракт осуществляется поэтапно:

- с 01.10.2023 было установлено право заказчиков заключать цифровой контракт по конкурентным процедурам;

- с 01.04.2024 устанавливается обязанность заказчиков заключать цифровой контракт по конкурентным процедурам.

Федеральным законом от 25.12.2023 № 624-ФЗ перенесены на 01.01.2025:

- обязанность заключать цифровой контракт с единственным поставщиком по пунктам 2, 6, 11, 12, 28.1, 54, 55 части 1 статьи 93 Закона 44-ФЗ (право заключать – по [пунктам 1, 10, 13 - 21, 26, 28, 30, 33, 35 - 37, 40, 41, 46, 47, 48, 52, 56 и 60](#) части 1 статьи 93 Федерального закона 44-ФЗ);

- обязанность заключать в цифровой форме соглашения об изменении/расторжении контракта, заключенного в электронной форме;

- обязанность заключения цифрового контракта по итогам несостоявшихся закупок в соответствии с пунктами 24, 25 части 1 статьи 93 Федерального закона № 44-ФЗ.

#### IV. Обзор регионального законодательства

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p><b><u>Закон</u> РТ от 01.03.2024 №7-ЗРТ</b>  О внесении изменений в статьи 2 и 10 Закона Республики Татарстан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан»</p>	<p>Внесенными изменениями установлено, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений, расположенных в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и сведения о которой отражены в этой программе при внесении в нее изменений, связанных с изменением параметров данного многоквартирного дома, возникает по истечении шести календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которой отражены указанные в настоящей части сведения.</p> <p>С даты возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт собственники помещений, расположенных в указанной части многоквартирного дома, уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии с решением об определении способа формирования фонда капитального ремонта, принятым и реализованным собственниками помещений в таком многоквартирном доме до даты ввода в эксплуатацию указанной части многоквартирного дома, если после этой даты собственниками помещений в таком многоквартирном доме не принято иное решение.</p>
<p><b>Постановление КМ РТ от 20.03.2024 №167</b>  О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 31.03.2020 №237 «Об организации комплексных кадастровых работ»</p>	<p>Внесенными изменениями полностью обновлены Перечень и Дополнительный перечень кадастровых кварталов, в границах которых предполагается проведение комплексных кадастровых работ в 2023 - 2025 годах.</p>
<p><b>Постановление КМ РТ от 15.03.2024 №149</b>  Об установлении цены за земельные участки, находящиеся в соб-</p>	<p>Установлено, что <b>при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов</b> в отношении земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для</p>

<p>ственности Республики Татарстан, или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, продажа которых осуществляется без проведения торгов в 2024 году</p>	<p>собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности, <b>цена земельного участка устанавливается в размере кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент поступления обращения гражданина или юридического лица о предоставлении такого земельного участка.</b></p>
<p><b><u>Решение</u> Казанской городской Думы от 28.02.2024 №8-28</b> О внесении изменений в решение Казанской городской Думы от 14.12.2016 №8-12 «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа Казань»</p>	<p>Внесенными изменениями полностью обновлен раздел «Общие положения» нормативов. Ранее установленные нормируемые показатели структурных элементов планировочной единицы IV уровня (земельный участок), величины санитарных и бытовых разрывов, противопожарные минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями утратили силу. Максимальные показатели плотности жилищного фонда (общей площади квартир) участка многоквартирного жилого дома (зоны размещения объектов капитального строительства жилого назначения), расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности дошкольных и школьных образовательных организаций, объектов спортивного назначения, минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами культурно-досугового назначения, объектами торгово-бытового назначения, объектами отдыха и туризма, объектами социальной инфраструктуры изложены в новой редакции. Дополнительно установлено, что схемы развития веломаршрутной сети утверждаются Исполнительным комитетом г. Казани. Уточнены характеристики инфраструктуры для велодвижения, в том числе параметры количества велосипедных парковочных мест. Обновлено также требуемое количество машино-мест для обслуживания отдельно стоящих объектов различного функционального назначения. Дополнительно введены обоснование состава нормируемых объектов местного значения для установления расчетных показателей, обозначены результаты моделирования показателей обеспеченности территорией и параметров застройки многоквартирного жилого дома на земельном участке. Обоснование минимальных расчетных показателей обеспеченности населения городского округа Казань объектами социальной инфраструктуры изложено в новой редакции.</p>
<p><b><u>Постановление</u> Исполкома муниципального образования г.</b></p>	<p>Установлен норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в г. Казани на I квартал 2024 года для расчета размера платежеспособности молодых семей в размере 133 129 рублей.</p>

<p><b>Казани от 28.02.2024 №676</b>  Об установлении норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в г. Казани на I квартал 2024 года для расчета платежеспособности молодых семей</p>	
---	--

V. Судебная практика

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p><b>Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.02.2024 №305-ЭС23-21329 по делу №А40-67757/2022</b></p>	<p><b>Если суд признал право на самострой, разрешение на ввод в эксплуатацию не нужно.</b>  Суд признал право собственности компании на здание, площадь которого ранее самовольно увеличило другое лицо. Решение вступило в силу. Затем компанию оштрафовали за использование объекта без разрешения на ввод в эксплуатацию и обязали устранить нарушение.  ВС РФ напомнил позицию своего Пленума: после того, как судебный акт о признании права собственности на самовольную постройку вступил в силу, владелец объекта вправе его использовать. При этом получать разрешение на ввод в эксплуатацию не нужно.  Таким образом, штраф и предписание незаконны.</p>
<p><b>Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 N 305-ЭС23-22770 по делу N А41-60677/2022</b></p>	<p><b>ВС РФ поправил суды, которые юридически значимое сообщение сочли сделкой под отлагательным условием.</b>  Кооператив арендовал имущество у двух долевых собственников. Один из них (иностранная компания) попросил не вносить ему плату, пока он не встанет на налоговый учет в РФ и не откроет счет. Кооператив согласился перечислять деньги после получения уведомления о том, что можно направлять средства.  Когда прошло более года с момента заключения договора и передачи имущества кооперативу, компания уведомила его об открытии счета и сообщила банковские реквизиты. В документе она потребовала перевести ей арендную плату за весь этот период и оставшиеся дни текущего месяца. Кооператив этого не сделал. Три инстанции его поддержали: отлагательное условие о постановке на нало-</p>



	<p>говый учет еще не наступило.</p> <p>По мнению ВС РФ, просьба компании не переводить ей деньги до постановки на учет и открытия счета - это не сделка под отлагательным условием, а юридически значимое сообщение. Оно определило срок оплаты по договору, который уже заключили и исполняют. Таким образом, кооператив должен был выполнить требование контрагента.</p> <p>ВС РФ не убедили и другие доводы кооператива. То, что он какое-то время перечислял второму собственнику платежи, которые включали долю компании, не повод отказать ей в иске. Договор не предусматривал такого порядка исполнения обязательства, стороны не заключали соглашения о нем, а компания не просила кооператив направлять ее долю другому арендодателю.</p> <p>Дело направлено на новое рассмотрение.</p>
<p><b>Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08.02.2024 №88-2364/2024</b></p>	<p><b>После ухода сотрудник год не обращался за трудовой книжкой - суд компенсацию за задержку не взыскал.</b></p> <p>Работник при увольнении не получил трудовую книжку. Через год он обратился в суд, чтобы ему выдали документ и компенсировали задержку.</p> <p>Три инстанции <a href="#">сошлись во мнении</a>: права сотрудника работодатель нарушил. Он обязан выдать трудовую книжку и возместить моральный вред. Однако апелляция и кассация сочли, что за задержку документа платить не нужно. Работник целый год не обращался за ним - в этом увидели злоупотребление правом.</p>
<p><b>Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 08.02.2024 №88-2951/2024 по делу №2-886/2023</b></p>	<p><b>Сведения из системы пропусков не доказывают сверхурочную работу.</b></p> <p>Руководитель отдела ссылался на постоянные переработки и хотел получить деньги за труд сверх нормы. Он приходил в организацию раньше и уходил позже, чем того требовал график. Это подтверждали данные пропускной системы.</p> <p>Суды не приняли такое доказательство и не взыскали оплату. Работодатель не издавал приказы о привлечении к сверхурочному труду. Он подтвердил, что верно и вовремя отражал учет рабочего времени сотрудника в таблице.</p>
<p><b><u><a href="#">Определение Девятого КСОЮ от 01.02.2024 № 8Г-12475/2023</a></u></b></p>	<p><b>Работодатель обязан выдать работнику достоверную характеристику.</b></p> <p>В правоприменительной практике широко распространена позиция о необходимости выдачи работнику характеристики по его запросу как документа, связанного с работой.</p>

При этом судьи подчеркивают, что закон не устанавливает никаких требований к форме и содержанию характеристики, работодатель определяет их самостоятельно. Тем не менее Шестой КСОЮ указал, что основой характеристики должно являться мнение работодателя о личных и профессиональных качествах работника (см. [определение от 16.09.2021 № 8Г-19108/2021](#)).

При этом характеристика должна содержать достоверные сведения, основываться на фактических обстоятельствах трудовой деятельности конкретного работника, а также не должна иметь цели его опорочить.

Работодатель выдал по просьбе уволенного работника (юриста) характеристику, в которой указал сведения о дате начала его работы в организации, привел перечень его должностных обязанностей, указал на количество судебных заседаний, в которых принимал участие работник в качестве представителя учреждения, результаты рассмотрения дел с его участием, также указал сведения о периодах и причинах отсутствия истца на рабочем месте.

Не согласившись с характеристикой, работник повторно обратился к работодателю с соответствующим заявлением. Однако в выдаче другой характеристики ему было отказано.

Полагая, что работодателем не дана характеристика его профессиональных и деловых качеств как работника, и ссылаясь на недостоверность сведений, изложенных в характеристике, гражданин обратился в суд.

Судьи установили наличие в характеристике недостоверной информации о результатах рассмотрения дел в суде с участием истца, отсутствие сведений о периоде его работы, отсутствие в характеристике даты ее выдачи, а также отсутствие фактической оценки истца как работника. В итоге суды возложили на ответчика обязанность выдать характеристику с изложением достоверных сведений, указанием периодов и результатов работы истца.

Судьи исходили из того, что получение работником характеристики с предыдущего места работы может являться одним из условий поступления на другую работу и является способом реализации и защиты его права на труд, поэтому работодатель обязан выдать работнику характеристику, содержащую достоверные сведения, а в случае возникновения спора между работником и работодателем по вопросу содержания выданной характеристики работодатель обязан доказать соответствие указанных в характеристике сведений о работнике действительности. Достоверность всех приведенных и оспариваемых истцом сведений в выданной характеристике ответчик не подтвердил.

**Постановление АС Северо-Кавказского округа от 5 февраля 2024 г. N Ф08-13833/23**

**Суд поддержал решение налоговой инспекции о переквалификации гражданско-правовых отношений с самозанятыми в трудовые.**

Предприниматель осуществлял транспортные услуги по эвакуации транспортных средств, для чего привлек водителей и стропальщиков (физических лиц - плательщиков НПД), с которыми заключил договоры возмездного оказания услуг. Водители проходили медосмотр, водители и стропальщики каждый день приходили на автостоянку к 08.00, ожидали поступления заявок от диспетчера на эвакуацию автотранспортного средства. После поступления заявки выезжали по адресу, указанному диспетчером. Если заявки отсутствовали, водители и стропальщики должны были находиться на автостоянке до конца рабочего дня, то есть фактически у них существовал режим работы: с 08.00 до 19.00, 5 (6) рабочих дней в неделю, 2 (1) выходных дня. Выходные дни предоставлялись по договоренности между работниками либо с предпринимателем.

Налоговая инспекция в рамках контрольного мероприятия установила следующие обстоятельства:

- длящийся характер оказываемых услуг: договоры носят не разовый, а систематический характер;
- в договорах закреплена трудовая функция, предусмотрено выполнение работниками лично работ определенного рода, а не разового задания заказчика;
- конкретный объем работ в договорах был закреплён формально, фактически значение для сторон имел сам процесс труда, а не достигнутый результат);
- предпринимателем осуществлялась регулярная выплата денежных средств за оказываемые услуги (2 раза в месяц: аванс и окончательный расчет) по датам, в которые выплачивается заработная плата штатным сотрудникам;
- предусматривалась инфраструктурная зависимость граждан: предоставление предпринимателем механизмов (автотранспортных средств) для оказания услуг, подчинение дисциплине и режиму работы.

В итоге налоговая инспекция пришла к выводу о наличии трудовых отношений между предпринимателем и водителями, стропальщиками и вынесла решение о привлечении предпринимателя к ответственности в виде штрафа, начислении страховых взносов и пени.

Суды согласились с решением налоговой инспекции о переквалификации отношений в трудовые, в удовлетворении требований предпринимателя о признании недействительным решения инспекции отказали.

## VI. Для юристов

Реквизиты документа	Краткое содержание
<b>Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2024 №305-ЭС23-23415 по делу №А40-224620/2022</b>	<p><b>ВС РФ напомнил, когда срок добровольного исполнения требований нельзя считать истекшим.</b></p> <p>Компания предъявила требования к приставам из-за взыскания с нее исполнительского сбора. ВС РФ поддержал позицию компании.</p> <p>Решением суда компанию обязали установить на участке сервитут для беспрепятственного прохода и проезда транспорта арендаторов, клиентов, сотрудников общества. Должник в срок добровольно не выполнил требование. В связи с этим пристав вынес постановление о взыскании исполнительского сбора и определил новый срок для исполнения.</p> <p>Между тем после возбуждения исполнительного производства и до истечения срока для добровольного исполнения компания обратилась в суд, чтобы получить разъяснения по вынесенному решению. Об этом она уведомляла приставов и ссылалась на невозможность исполнить требования до получения дополнительных пояснений от суда.</p> <p>В такой ситуации надо было учитывать позицию КС РФ. Он указывал, что в подобном случае срок для добровольного исполнения нельзя считать истекшим до прошествия 5 дней с того момента, как должник получит информацию об устранении неточностей, которые имелись в судебном решении, в исполнительном документе либо в постановлении пристава. Речь идет о тех несоответствиях, которые не позволяли исполнить требование. Вывод применяют в ситуации, когда одновременно были, в частности, такие обстоятельства:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- недостатки касались размера долга или порядка исполнения;</li><li>- они объективно мешали должнику выполнить требования надлежащим образом;</li><li>- исправление ошибок должник инициировал в разумный срок после того, как узнал о возбуждении производства.</li></ul> <p>В данном случае должник сразу же письменно уведомил пристава о запросе разъяснений. Суд их предоставил, хотя сделал это спустя несколько месяцев. Таким образом, должник не мог выполнить требования до получения разъяснений, а значит, срок добровольного исполнения на дату постановле-</p>

ния о взыскании сбора не истек. Действия пристава незаконны.