

Разбор: право требовать документы о привлечении «специализированной организации» и содержание этого термина

1. Краткая постановка вопроса

В деле, связанном с регистрацией реконструированного жилого дома, суд первой инстанции отказал в такой регистрации и обязал ответчика устранить недостатки путём привлечения «специализированной организации». Апелляционная инстанция дополнительно указала, что после устранения недостатков необходимо вновь обратиться в суд и зафиксировать исправление с привлечением «квалифицированного специалиста».

Вопрос состоит из двух частей:

1. Можно ли в настоящее время в рамках судебного разбирательства требовать от ответчика предоставления документов, подтверждающих привлечение специализированной организации для устранения недостатков;
2. Что в данном случае понимается под «специализированной организацией».

Ответ зависит от того, о каком именно судебном производстве идёт речь, а также от того, что именно суд поручил ответчику. Ниже рассматриваются основные возможные версии.

2. Можно ли требовать от ответчика документы в текущем суде

2.1. Общее правило: документы можно истребовать через суд, а не напрямую у ответчика

Вы не можете обязать ответчика представить документы «напрямую», вне процессуального механизма. Но вы вправе заявить ходатайство об истребовании доказательств, и суд может обязать ответчика представить соответствующие документы.

Если дело рассматривается по правилам гражданского судопроизводства, действует принцип состязательности:

Каждая сторона обязана доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Применительно к данному спору это означает: если ответчик утверждает, что недостатки устранены и для этого привлекалась специализированная организация, именно ответчик обязан представить подтверждающие доказательства.

Процессуальный механизм:

- вы можете подать письменное ходатайство об истребовании доказательств;
- в ходатайстве нужно указать, какие именно документы должны быть истребованы, какие обстоятельства они подтверждают, почему вы не можете получить их самостоятельно и где они находятся;
- если документы находятся у ответчика, суд вправе истребовать их непосредственно у ответчика;
- если документы находятся у самого ответчика, но он уклоняется от их представления, суд может оценить это поведение и в определённых случаях обосновать свои выводы объяснениями другой стороны. Этот принцип закреплён в гражданском процессе.

По гражданским делам суд общей юрисдикции оказывает содействие в собирании доказательств, если сторона заявляет такое ходатайство.

Если спор рассматривается арбитражным судом, аналогичный механизм предусмотрен арбитражным процессуальным законодательством: суд может истребовать доказательства по ходатайству лица, участвующего в деле.

2.2. Какие документы целесообразно просить истребовать

Перечень документов должен определяться содержанием судебного акта и характером недостатков. В типичном случае речь может идти о следующих документах:

- договор с организацией, привлечённой для устранения недостатков;
- техническое задание или дефектная ведомость;
- акт о приёмке выполненных работ;
- акт об устранении недостатков, подписанный ответчиком и исполнителем;
- документы, подтверждающие квалификацию исполнителя;
- выписка из реестра членов саморегулируемой организации (если требуется);
- лицензия или иное разрешение (если работы подлежат лицензированию);

- документы об образовании и квалификации сотрудников, непосредственно выполнявших работы;
- заключение специалиста (физического лица) или специализированной организации о том, что после устранения недостатков дом соответствует обязательным требованиям;
- технический план или акт обследования, подготовленный кадастровым инженером, если речь идёт об оформлении регистрации реконструированного дома.

Важно понимать: наличие одного только договора само по себе не доказывает, что недостатки фактически устранены. Подтверждению подлежит именно результат — исправление недостатков.

2.3. Что будет, если ответчик откажется представить документы

Если ответчик отказывается представить доказательства, суд не всегда может принудительно «изъять» их у него, но это даёт суду процессуальные основания для неблагоприятных для ответчика последствий.

В гражданском процессе действует правило: если сторона, обязанная доказывать свои требования или возражения, удерживает находящиеся у неё доказательства и не представляет их суду, суд вправе обосновать свои выводы объяснениями другой стороны.

То есть в судебном заседании следует пояснить, что ответчик уклоняется от подтверждения факта устранения недостатков, и просить суд учесть это при оценке доказательств.

Практический вывод: вы вправе заявить ходатайство об истребовании документов, а при неисполнении ответчиком требования суда — ссылаться на соответствующее процессуальное последствие.

3. Что понимается под «специализированной организацией» в данном случае

Термин «специализированная организация» не является единым для всех отраслей права. Его значение определяется той сферой, в которой возник спор.

3.1. Основная версия: строительная подрядная организация

Если суд обязал ответчика устранить строительные недостатки реконструированного дома «путём привлечения специализированной

организации», то в наиболее вероятном значении речь идёт о профессиональной подрядной организации — юридическом лице или индивидуальном предпринимателе, которые:

- реально выполняют строительные, ремонтные или реставрационные работы;
- обладают необходимой квалификацией;
- несут ответственность за качество выполненных работ;
- при необходимости являются членами саморегулируемой организации в области строительства.

В законодательстве о градостроительной деятельности нет общего легального определения «специализированной организации». Однако предусмотрены требования к лицам, выполняющим строительные работы.

Если работы относятся к видам, влияющим на безопасность объектов капитального строительства, исполнитель должен быть членом саморегулируемой организации в области строительства. Если речь идёт о работах по подготовке проектной документации или по проведению инженерных изысканий, действуют аналогичные требования о членстве в соответствующих саморегулируемых организациях.

Для отдельных видов деятельности могут требоваться лицензии:

- деятельность по сохранению объектов культурного наследия — лицензия Министерства культуры РФ;
- некоторые виды работ в области пожарной безопасности — лицензия МЧС России;
- деятельность, связанная с промышленной безопасностью, — лицензия Ростехнадзора и т.д.

Для частного жилого дома, особенно если работы являются хозяйственными или отделочными, членство в СРО может не требоваться. В этом случае «специализированная организация» означает просто профессионального исполнителя, который реально может выполнить данные работы.

Практический вывод: при оценке того, была ли привлечена надлежащая организация, следует проверять:

- договор подряда;
- акты выполненных работ;
- наличие у исполнителя соответствующих разрешений и квалификации;
- соответствие предмета договора тем недостаткам, которые суд поручил устранить.

3.2. Вторая версия: экспертная или проектная организация, фиксирующая исправление

Вторая часть судебного акта апелляционной инстанции — «зафиксировать исправление с привлечением квалифицированного специалиста» — может означать, что речь идёт не только о выполнении строительных работ, но и о получении документального подтверждения того, что недостатки устранены.

В этом случае «специализированная организация» может пониматься как:

- архитектурно-строительная или проектная организация, подготовившая заключение о соответствии дома требованиям;
- организация, проводившая техническое обследование конструкций;
- строительно-техническая экспертная организация.

Однако здесь нужно сделать важное процессуальное разграничение.

В гражданском процессе «специалист» — это физическое лицо, обладающее специальными знаниями и привлекаемое судом для дачи консультаций и пояснений. Специалист даёт пояснения без проведения специальных исследований. Организация в этом процессуальном качестве выступать не может.

Если же речь идёт о «заключении специализированной организации» как письменном доказательстве, полученном во внесудебном порядке, то такое заключение будет оцениваться судом наряду с другими доказательствами и не имеет заранее установленной силы. Суд может не принять его как достаточное подтверждение устранения недостатков, если оно не содержит данных об исследованиях, методах и квалификации лиц, его подготовивших.

Практический вывод: если суд требует зафиксировать исправление, лучше, чтобы такая фиксация была произведена:

- в форме заключения компетентного специалиста или специализированной экспертной организации;
- либо в форме судебной строительно-технической экспертизы;
- либо в форме технического плана, подготовленного кадастровым инженером, если это необходимо для регистрации дома.

Обычное письмо от любой организации о том, что «недостатки устранены», вряд ли будет признано судом достаточным.

3.3. Что не относится к данному случаю: «специализированная организация» по законодательству о регистрации транспортных средств

В предоставленном контексте упоминается статья 21 Федерального закона «О государственной регистрации транспортных средств в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В этом законе «специализированная организация» имеет специальное техническое значение:

- это изготовитель транспортного средства;
- или российское юридическое лицо / индивидуальный предприниматель, уполномоченные изготовителем;
- такая организация должна быть включена в реестр специализированных организаций;
- она участвует в совершении регистрационных действий с транспортными средствами.

Эта норма не может применяться к реконструкции жилого дома. Термин «специализированная организация» из законодательства об автомобилях и термин «специализированная организация» из текста судебного акта по делу о жилом доме — это разные по смыслу термины.

Если по каким-то причинам противоположная сторона или суд ссылаются на этот закон в споре о доме, следует обращать внимание на несоответствие предмета регулирования.

3.4. Если ответчик уже привлёк организацию, но суд не пояснил, какую именно организацию считать надлежащей

Судебный акт, содержащий обязанность «привлечь специализированную организацию», должен быть исполнимым. Если из резолютивной части неясно, какие именно работы должны быть выполнены и какой квалификацией должна обладать организация, у стороны возникает правовая неопределённость.

В такой ситуации допустимо:

- обратиться в суд с заявлением о разъяснении судебного акта;
- просить суд указать конкретный перечень недостатков, которые подлежат устранению;
- просить суд указать, какие документы будут признаны достаточным подтверждением устранения недостатков.

Разъяснение судебного акта не меняет его содержание, но позволяет устранить неясность способа и порядка исполнения.

Практический вывод: пока суд не определил конкретные требования к организации, фиксация исправления может быть оспорена. Поэтому если формулировка судебного акта неконкретна, следует использовать процессуальный механизм разъяснения решения, а не полагаться на собственную интерпретацию.

4. Итоговые выводы

1. Да, вы вправе требовать от ответчика предоставления документов о привлечении специализированной организации, но корректный способ — не личное требование, а ходатайство об истребовании доказательств, адресованное суду.
 2. Поскольку именно ответчик ссылается на устранение недостатков, именно на нём лежит бремя доказывания этого факта. Если ответчик удерживает документы и не представляет их суду, суд может учесть это неблагоприятно для ответчика.
 3. «Специализированная организация» в контексте строительных недостатков дома — это, как правило, профессиональная подрядная или экспертная организация, обладающая необходимой квалификацией для выполнения соответствующих работ или для осуществления технического контроля (фиксации исправления).
 4. Требования к такой организации зависят от вида работ: - для работ, влияющих на безопасность, — членство в саморегулируемой организации в области строительства; - для отдельных видов деятельности — лицензия; - для фиксации исправления в целях регистрации дома — квалифицированный специалист, кадастровый инженер или эксперт.
 5. Если суд не уточнил, какая именно организация считается специализированной, необходимо использовать процессуальный институт разъяснения судебного акта; в противном случае существует риск спора о полноте и достаточности исполнения.
-

5. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — статьи 56, 57, 68, 188, 202.
-

-
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации — статьи 65, 66, 179.
 3. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации — статья 50.
 4. Градостроительный кодекс Российской Федерации — статьи 47, 48, 52, положения о саморегулируемых организациях в области строительства.
 5. Федеральный закон от 03.08.2018 № 283-ФЗ «О государственной регистрации транспортных средств в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» — статья 21 (для сравнения; к спору о жилом доме не применяется).
 6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» — положения о кадастровом инженерере.