

ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЯ В КАДАСТРОВОЙ СФЕРЕ

тезисы выступления на Первом Всероссийском
съезде кадастровых инженеров руководителя
Подразделения СРО НП «Кадастровые
инженеры» по Ярославской области
И.Ю. Жилиной



Уважаемые коллеги, в отведенное мне время постараюсь осветить важную тему: «Защита прав потребителя в кадастровой сфере». Считаю, что в данной теме есть много дискуссионных моментов, на которые хочу обратить ваше внимание.

Юридический фактор в настоящее время преобладает во многих сферах общественных отношений, в том числе и на потребительском рынке. Это реальность, с которой нам необходимо считаться.

Согласно Закона РФ «О защите прав потребителей», **потребитель** – это гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести, либо приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Практически каждый гражданин, выступая в роли потребителя товаров, работ и услуг, является слабой стороной в договорных отношениях. В отличие от юридического лица, за его спиной не стоит коллектив специалистов, которые минимизируют риски ведения хозяйственной деятельности.

Центральное место среди нормативных актов, регламентирующих отношения, возникающие при выполнении работ (оказании услуг, реализации товаров), занимает Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей», который вступил в действие с 07.04.1992 г.

Согласно ст. 31 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

1) в качестве индивидуального предпринимателя;
2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Согласно положениям того же Закона, кадастровые работы выполняются на основании договора подряда. Таким образом, заключая договор с заказчиком (физическим лицом), подрядчик должен понимать, что заключает контракт В2С – «бизнес для потребителя», и соответственно попадает под сферу действия Закона РФ «О защите прав потребителей». Договоры с участием гражданина–потребителя явля–

ются, как правило, договорами присоединения, когда потребитель не имеет возможности повлиять на его содержание. С трудом представляется, что гражданин-заказчик участвует в процессе обсуждения условий договора с подрядчиком. Чаще всего ситуация обстоит следующим образом: гражданин обращается в фирму, выполняющую кадастровые работы, где ему предлагают подписать договор, который уже выглядит как отработанный шаблон.

Закон «О защите прав потребителей» (п. 1 ст. 16) устанавливает, что условия договора, ущемляющие права потребителя, по сравнению с правилами, установленными законами РФ в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Подобные злоупотребления образуют состав не только гражданско-правового деликта (проступка), но и административного правонарушения.

В Кодексе РФ об административных правонарушениях содержится серия статей, устанавливающих административную ответственность за нарушение прав потребителей.

Существенными условиями договора подряда на выполнение кадастровых работ являются:

1. предмет (конкретизированные работы, в отношении конкретного объекта);
2. сроки (начальный, промежуточный, конечный);
3. стоимость работ.

Без указания этих условий договор подряда не будет считаться заключенным.

Статья 28 Закона РФ о защите прав потребителей с учетом специфики выполнения работ, дифференцированно определяет возможные формы нарушения сроков работы:

1. исполнитель своевременно не приступил к выполнению работ;
2. он настолько медленно ее выполняет, что стало очевидным – работа не будет выполнена в установленный срок;
3. исполнитель не выполнил работу в обусловленный срок, т.е. допустил просрочку выполнения работы.

В случае просрочки сроков потребитель вправе предъявить одно из требований, установленных п. 1 ст. 28 Закона, а именно:

- назначить исполнителю новый срок;
- поручить выполнение работы третьим лицам за разумную цену или выполнить ее своими силами и потребовать от исполнителя возмещения понесенных расходов;
- потребовать уменьшения цены за выполнение работы;
- отказаться от исполнения договора о выполнении работы.

Последствия, предусмотренные Законом, могут применяться независимо от формы нарушения срока работы. Новый срок выполнения работы назначается потребителем в одностороннем порядке. Он указывается в договоре либо в документе, подтверждающем его заключение (дополнительное соглашение, заказ, и т.п.). Назначение нового срока должно быть подтверждено в указанных документах подписью потребителя и исполнителя.

Об установлении стоимости в договоре подряда на выполнение кадастровых работ:

1. В правоотношениях с юридическими лицами, стоимость работ договорная, определенная на основе согласованной сметы.
2. В правоотношениях с потребителем, стоимость

работ чаще регулируется региональными нормативными актами (к примеру: Постановление Администрации ЯО от 31.01.2007 № 29 – «Об установлении предельных максимальных цен кадастровых работ»).

Акцент хотелось бы сделать на праве Заказчика в любое время отказаться от исполнения договора

при условии оплаты подрядчику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору. Данное право закреплено ст. 32 Закона РФ о защите прав потребителей. Как известно, высшие судебные инстанции РФ формируют правоприменительную практику. 28 июня 2012 г. Пленум Верховного суда РФ издал Постановление № 17, касающееся практики рассмотрения судами гражданских дел о защите прав потребителей.

В связи с этим хотелось бы отметить важные, нюансы, закрепленные названным документом:

1. В случае прекращения действия государственной регистрации кадастрового инженера в качестве индивидуального предпринимателя, потребитель вправе обратиться в суд к кадастровому инженеру с требованиями, связанными с осуществлявшейся ранее деятельностью, по выполнению работы, оказанию услуги. То есть, кадастрового инженера, который прекратил свою деятельность в качестве предпринимателя, суд обяжет устранить недостатки, либо выполнить иные требования потребителя, права которого он нарушил, осуществляя предпринимательскую деятельность.

2. Судебная практика сделала резкий поворот в сторону обиженного потребителя: люди стали получать солидную прибавку к взысканным компенсациям. Отныне пострадавшие клиенты вправе претендовать не только на компенсацию ущерба, но и на штраф с подрядчика в свою пользу. До сих пор штраф взимался в доход государства.

3. При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Если в суде доказана вина подрядчика, то потребитель может рассчитывать на компенсацию морального вреда.

Безусловно, Пленум Верховного суда РФ, не конкретизирует примеры, а обобщил сложившуюся судебную практику. От себя хотела бы сказать, что как практикующий кадастровый инженер и как руководитель Подразделения СРО НП «Кадастровые инженеры» по Ярославской области сталкиваюсь с множеством жизненных и порой казусных ситуаций в работе. До настоящего времени, в ст. 37 Закона «О государственном кадастре недвижимости», закреплена норма, что результатом кадастровых работ является:

1. межевой план,
2. технический план
3. акт обследования.

Считаю, целесообразней было бы кадастровому инженеру, выполняющему работу, передавать ее результат (МП, ТП) в орган кадастрового учета и как результат предоставлять заказчику документ, подтверждающий учет объекта, либо учет изменений объекта или его снятие с учета. Тем самым обе стороны смогли бы избежать множества рисков:

- потребитель избежал бы лишних сложностей, связанных с постановкой объекта на кадастровый учет;
- кадастровый инженер избежал бы лишних отказов в постановке на кадастровый учет, которые приводят к аннулированию его аттестата.

Ведь в условиях динамично меняющегося законодательства и требований к производству кадастровых работ очень сложно проконтролировать своевременность обращения заказчика за кадастровым учетом с документами, переданными подрядчиком. Например, отложил заказчик на три месяца свое обращение за кадастровым учетом, а в это время сменились требования к документам, предъявляемым на ГКУ. С одной стороны заказчик не достиг результата, за которым обращался к инженеру, а с другой стороны – есть ли в этом вина подрядчика?

Есть и другие ситуации, когда вина подрядчика очевидна. Например, не так давно в июле–августе этого года в Калужской области и Республике Татарстан несколько кадастровых инженеров сдали заказчикам межевые дела с заведомо неверными данными, которые не позволили произвести дальнейшую постановку участка на кадастровый учет. За это кадастровые инженеры были привлечены к административной ответственности.

Ситуация с выполнением кадастровых работ для потребителя специфична, за отказ в постановке на учет

объекта недвижимости страдает не только потребитель, но и кадастровый инженер.

При защите нарушенного права, нормы Закона РФ о защите прав потребителя справедливо применить не к кадастровому инженеру, как лицу со специальным статусом, а к юридическому лицу, в организации которого он трудится, либо к индивидуальному предпринимателю.

Анализируя судебную практику второго полугодия 2012 г., можно сделать вывод, что Постановление Пленума Верховного суда РФ реализуется в действительности и способствует усовершенствованию судебных способов защиты прав потребителей.

Но главное то, что Закон РФ о защите прав потребителей, не только определяет права и способы защиты потерпевшей стороны, а регламентирует общие права потребителя до заключения договора и дает правовые возможности избежать нарушения своих прав. Все зависит от собственного правосознания, ведь так или иначе все мы являемся потребителями и ежедневно заключаем десятки бытовых сделок.