

Сложные дилеммы жилищных вопросов продолжают нас «радовать» нас своей новизной..

Строители подмосковья замерли как питон, проглотивший слишком много кроликов -переварить бы . Независимый анализ по молчащим телефонам в новостройках показал их огромную пустоту...и скоро споры нового толку- отказы от ипотеки как в Японии после падения цен на недвижимость....

Готовьтесь заранее...

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ



А. Алистархов



Н. Андержанова



В. Белов



Г. Бигаева



А. Волкова



Е. Вершкова



А. Герасимов



К. Глушко



А. Елисеев



Д. Ермаков



А. Журавлева



А. Кайль



Д. Карпухин



А. Корольков



Г. Крюк



М. Кузина



С. Кукуев



Н. Красавцева



М. Кюрджев



М. Лазукин



А. Лейба



Е. Лизина



В. Мариновская



Л. Миннегалиева



О. Москалева



О. Мун



С. Назарова



О. Олейникова



Н. Пластинина



В. Петров



Е. Разумова



А. Русин



С. Сергеева



Г. Ситников



С. Слесарев



С. Соколова



А. Сорокин



Ю. Сорокина



А. Столярова



А. Стрельцова



Г. Ткаченко



В. Трофимова



Н. Фомина



Х. Плещицкая



Ю. Чаевцев

Н. Быстрицкая

Е. Кустова

А. Фалеева

Арест недвижимости



Виктория Мариновская

Когда суд лишил права пользования жилым помещением 7



Татьяна Горошко

Арест недвижимости 19

Аренда



Дмитрий Трелин

Взыскание арендных платежей за помещение 41

Оценка



Александр Просолов

Споры в судах: Оценка недвижимости компании для целей уменьшения кадастровой стоимости 49

Налоги



Николай Яковлев

Налоги на недвижимость и доходы с её продажи. Обзор некоторых споров с участием физических лиц 53

Регистрация



Юлия Чумак

Выписка бывшего мужа61

Юристы говорят...



Дмитрий Якушев

**Юристы говорят... (актуальные проблемы
квартирного вопроса)**75



Ольга Балбек, Марина Иванова, Дмитрий Трелин,



Дмитрий Щеглов, Иван Хапалин

**Что написано пером, то может быть оспорено
в суде**87



с. 7

Виктория Мариновская

... Чтобы перепланировка была признана законной, необходимо соблюсти определенную процедуру...



с. 49

Александр Просолов

... Судебная практика по уменьшению кадастровой стоимости на данный момент складывается положительно, хотя и сведена к проведению судебной экспертизы, стоимостью на порядок выше отчета и заключения...



с. 19

Татьяна Горошко

... В некоторых спорах арест недвижимости не является стопроцентным запретом на осуществление каких-либо регистрационных действий с ним...



с. 41

Дмитрий Трелин

... Если стоимость удерживаемого арендодателем имущества существенно превышает размер долга, суд может взыскать с арендодателя убытки, причиненные арендатору...



с. 53

Николай Яковлев

... Только знание своих прав и обязанностей позволит избежать ошибок при их реализации...



с. 61

Юлия Чумак

...**С**огласие лиц, которые совместно проживают с собственником жилого помещения, является обязательным условием для приватизации...



с. 87

Ольга Балбек

...**Н**а сегодняшний день в судебной практике процент наследственных споров по завещанию гораздо ниже, чем процент вступления в наследство по закону...



с. 87

Марина Иванова

...**И**ск о признании завещания недействительным может быть подан любым заинтересованным лицом, чьи права нарушены в результате совершения завещания...



с. 87

Иван Хапалин

...**П**ризнание недееспособности на практике возможно лишь при наличии психического заболевания завещателя при его жизни, подтвержденного документально...



с. 87

Дмитрий Щеглов

...**З**авещание является односторонней сделкой,

поэтому может быть оспорено по основаниям, предусмотренным законом, как и остальные сделки, которые являются двухсторонними и многосторонними...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

Свидетельство о регистрации
средства массовой информации
№ ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г.,
выдано Комитетом Российской
Федерации по печати.

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая

Эксперты: Д. Болгер, А. Герасимов,
О. Иванихина, А. Кайль, М. Кузина, М. Лазукин,
А. Лейба, Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
А. Русин, М. Смородинов, А. Сорокин,
Ю. Сорокина, М. Толстых, В. Трофимова,
А. Угрюмов, К. Ханина

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
tp@top-personal.ru

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

Подписка: по каталогу агентства
«Роспечать»: 79154, 79357;
по объединенному каталогу:
43137, 29429;
Интер-почта: 1243.

Редакция приглашает к сотрудничеству
специалистов по жилищным проблемам.
Издательство не несет ответственности
за ущерб, нанесенный в результате
использования, неиспользования
или ненадлежащего использования информации,
содержащейся в настоящем издании.

**Перепечатка материалов (полная
или частичная) допускается только
с письменного разрешения редакции.**

Адрес редакции:
117036, Москва, а/я 10.

E-mail: redactor@estate-law.ru
www.top-personal.ru

Подписано в печать 28.09.2016.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 59-21.

**Отпечатано в полном соответствии
с качеством предоставленного
электронного оригинал-макета
в АО «ИПК «Чувашия»
428019, г. Чебоксары, пр. И.Яковлева, 13**

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** © , 2016

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Когда суд лишил права...

В. Мариновская



Виктория Мариновская

Когда суд лишил права пользования жилым помещением

В Российском законодательстве собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством РФ.

Необходимо помнить, что право пользования жилым помещением и право собственности — не совсем одно и то же.

Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Порой случается так, что суд лишает гражданина права пользования жилым помещением в силу определенных обстоятельств.

КОГДА МОГУТ ЛИШИТЬ?

1. При самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного законодательством, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Чтобы перепланировка была признана законной, необходимо соблюсти определенную процедуру — для проведения переустройства и перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) в орган, осуществляющий согласование, должен предоставить: заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме; правоустанавливающие документы на жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения; технический паспорт жилого

помещения; согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих это жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель жилого помещения по договору социального найма); заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

**ЧТОБЫ ПЕРЕПЛАНИРОВКА БЫЛА ПРИЗНАНА
ЗАКОННОЙ, НЕОБХОДИМО СОБЛЮСТИ
ОПРЕДЕЛЕННУЮ ПРОЦЕДУРУ**

Как правило, это касается тех случаев, когда ремонтом затрагиваются несущие конструкции помещения или иные технические коммуникации, которые незаконной перепланировкой могут повлечь опасность для здоровья и жизни граждан вследствие нарушения их конструктивной целостности.

Например, решение по делу № 2-25(2011) от 18 января 2011 г., вынесенное Ачинским городским судом Красноярского края по иску о выселении без предоставления другого жилого помещения, обязанности устранить самовольную перепланировку, взыскании судебных расходов.

В ходе рассмотрения дела истец обратился в суд с уточненным иском с заявлением к ответчику об обязанности привести жилое помещение

В. Мариновская

Когда суд лишил права...

в соответствии с технической документацией здания, демонтировать самовольную перепланировку комнаты за счет собственных средств, о выселении без предоставления другого жилого помещения, возмещении судебных расходов, мотивируя тем, что ответчики занимают спорное жилое помещение без предусмотренных законом оснований, кроме того, ответчиками была осуществлена самовольная перепланировка жилого помещения, в связи с чем им было вручено уведомление о демонтаже перегородок, препятствующих выходу на балкон, а также самовольно устроенного санузла в комнате, 29.01.2010 года, однако до настоящего времени демонтаж не произведен, в связи с чем отделом УГПН по Красноярскому краю выдано предписание об устранении нарушений, пунктом 1-31 которого указано на изменение объемно-планировочных решений в холле 2-го этажа (комната), в результате которого ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, уменьшается зона действия системы дымоудаления. При данных обстоятельствах в соответствии со ст. 29 ЖК РФ просят суд обязать ответчиков привести жилое помещение в первоначальное состояние, устранить самовольную перепланировку, выселить их из комнаты без предоставления другого жилого помещения в связи с истечением срока договора коммерческого найма и отсутствием основания для предоставления жилья, возместить понесенные колледжем судебные расходы. Выслушав представителя истца, ответчика, допросив свидетелей, исследовав материалы дела, выслушав заключение прокурора, полагавшего иск подлежащим удовлетворению, суд считает необходимым иски истца удовлетворить.

В ОТНОШЕНИИ КОГО ПРИНИМАЮТСЯ РЕШЕНИЯ?

1. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску специализированного органа принимает решение:

— в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

В качестве примера можно привести решение по делу № 2-3744/2014 г. от 25 августа 2014 года Кировского районного суда г. Красноярск по иску К. к Б., Х. о признании утратившими право пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учета. В ходе рассмотрения дела было установлено, что истец обратился в суд к ответчикам с требованиями о признании утратившими право пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учета, мотивировав тем, что он (истец) является собственником квартиры. Однако в указанном жилом помещении на сегодняшний день продолжают проживать и быть зарегистрированными ответчики, что препятствует осуществлению ему (истцу) его законных прав собственника. Добровольно освободить жилое помещение, сняться с регистрационного учета ответчики отказываются, членами его (истца) семьи не являются. Как было установлено в судебном заседании, согласно данным Управления Росрегистрации по Красноярскому краю, истец является собственником жилого помещения. Право собственности ответчика на указанную квартиру было прекращено в связи с принятием судом решения об обращении взыскания на указанную квартиру путем продажи с открытых торгов, где собственником она и была приобретена истцом. Между тем, согласно выписке из домовой книги, ответчик с членами своей семьи продолжают состоять на регистрационном учете по данному адресу. Более того, согласно пояснениям представителя истца, не доверяя которым у суда нет оснований, ответчики по-прежнему проживают в спорном помещении. С учетом того, что ответчики не являются членами семьи истца, не имеют права бессрочного пользования спорным жилым помещением (так как доказательств, подтверждающие указное, в деле отсутствуют), а истец не может в полной мере осуществить право собственности в отношении спорной квартиры в связи с проживанием в данном жилом помещении ответчиков, суд полагает возможным признать ответчиков утратившими право пользования спорным жилым помещением и выселить их. Принятие указанного решения влечет снятие ответчиков с регистрационного учета в спорной квартире со дня вступления решения в законную силу¹.

¹ поскольку при отсутствии оснований для сохранения права пользования спорным домом регистрация по месту жительства также прекращается, что установлено подпунктом «е» пункта 31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 713 от 17 июля 1995 года, согласно которого снятие гражданина с регистрационного учета по месту жительства производится органами регистрационного учета в случае выселения из занимаемого жилого помещения или признания утратившим право пользования жилым помещением — на основании вступившего в законную силу решения суда.

Таким образом, суд решил признать ответчиков утратившими право пользования квартирой; выселить их из указанного помещения без предоставления другого жилого помещения; снять с регистрационного учета по данному адресу.

— в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

2. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение. Наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устраняют эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

3. Выселение граждан из жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. При расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

4. Невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев.

В таком случае расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке.

5. В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые по-

мещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

6. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевой взнос и исключенный из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих

**РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ТРЕБОВАНИЮ
НАЙМОДАТЕЛЯ ДОПУСКАЕТСЯ В СУДЕБНОМ
ПОРЯДКЕ**

обязанностей, установленных законодательством или уставом жилищного кооператива, а также проживающие совместно с ним члены его семьи, утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

7. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собствен-

ником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (квартира была продана с использованием криминальной схемы — старый собственник по суду может истребовать у лица (добросовестного покупателя) квартиру или дом обратно).

**С НАСТОЯЩЕГО ВРЕМЕНИ СОБСТВЕННИК,
КОТОРЫЙ НЕЗАКОННО БЫЛ ЛИШЕН СВОИХ ПРАВ
НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПОЛУЧИЛ РЕАЛЬНУЮ
ВОЗМОЖНОСТЬ ВОССТАНОВИТЬ СВОИ ПРАВА И
ВЕРНУТЬ СЕБЕ КВАРТИРУ ИЛИ ДОМ**

Это нововведение (ГК РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) имеет весьма актуальное значение. Огромное количество случаев криминальных схем купли-продажи жилой недвижимости, вынудило законодателя ввести это положение в ГК РФ. С настоящего времени собственник, который незаконно был лишен своих прав на жилое помещение, получил реальную возможность восстановить свои права и вернуть себе квартиру или дом.

8. В соответствии с ч. ст. 292 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

В качестве примера можно привести решение по делу № 2-2515/2016 от 4 июля 2016 года, вынесенное судьей Советского районного суда г. Астрахани по иску о признании утратившим права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета. В ходе рассмотрения

дела было установлено, что истцу на праве собственности принадлежит жилой дом. В указанном доме на регистрационном учете состоит ответчик, который в доме не проживает. Между тем сняться добровольно с регистрационного учета отказывается, коммунальные и иные платежи не оплачивает, что нарушает права истца как собственника имущества. Истец просил суд признать ответчика утратившим право пользования жилым помещением.

КОГО НЕЛЬЗЯ ВЫСЕЛИТЬ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ?

Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии

или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Согласно ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее — специализированные жилые помещения) относятся: служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан; жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

СУД ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ ВЫНЕС РЕШЕНИЕ О ВЫСЕЛЕНИИ. ЧТО ДЕЛАТЬ?

- 1) Подать апелляционную жалобу.

Если судом первой инстанции вынесено решение о выселении, у ответчика есть месяц на обжалование решения суда (согласно ст. 209 ГК РФ — решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если они не были обжалованы. Срок на апелляцию по делам данной категории — в течение месяца.). Подается апелляционная жалоба, которая будет рассматриваться судом. Апелляционная жалоба подается через суд, принявший решение. Апелляционная жалоба, поступившая непосредственно в апелляционную инстанцию, подлежит направлению в суд, вынесший решение.

Согласно ст. 327.2. ГПК РФ (Сроки рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции) районный суд, верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа, окружной (флотский) военный суд рассматривают поступившее по апелляционным жалобе, представлению дело в срок, не превышающий двух месяцев со дня его поступления в суд апелляционной инстанции.

2) Подать заявление о приостановлении исполнения решения суда.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», установлено, что согласно пункту 1 части 2 статьи 39 Закона об исполнительном производстве исполнительное производство может быть приостановлено судом при оспаривании исполнительного документа или судебного акта, на основании которого выдан исполнительный документ.

**ПРАВОВЫМ ПОСЛЕДСТВИЕМ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ
ИСПОЛНЕНИЯ СУДЕБНОГО АКТА ЯВЛЯЕТСЯ
ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО
ПРОИЗВОДСТВА, ВОЗБУЖДЕННОГО
НА ОСНОВАНИИ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОКУМЕНТА**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Татьяна Горошко

Арест недвижимости

Приобретая любой объект в собственность, владелец, как правило, рассчитывает полноправно реализовывать классическую «тройку» правомочий: владения, пользования и распоряжения. Однако последнего из них собственник может быть если и не лишен, то ограничен в его использовании. Особенно может быть больно, если такие проблемы связаны с особо значимыми объектами собственности — с недвижимым имуществом. Один из таких случаев — арест недвижимости. О том, в каких ситуациях он может произойти, что это такое, чему это могло способствовать, мы расскажем в данной статье, подробно рассмотрим сложившуюся практику ареста недвижимости, а также дадим некоторые рекомендации.

Во-первых, обратимся к тексту закона для уяснения понятийного аппарата. Итак, согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) к *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ВАЖНО!

С 01 января 2017 года в силу изменений, внесенных в ГК РФ Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», к недвижимым вещам будут относиться также жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Также важно отметить, что в настоящей статье мы не будем рассматривать доктринальные споры относительно целесообразности отнесения тех или иных объектов к недвижимому имуществу. Хотя, например, известный юрист и профессор РШЧП Бевзенко Р.С. считает, что «статья 130 ГК РФ крайне неудачно написана», и «мы в действительности не знаем, что такое недвижимость по российскому праву» (см. Бевзенко Р.С. Операция «Липовые бумажки». К проблеме сноса самовольных построек // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 5. С. 99 — 108; Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.09.2015 № 303-

ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 12. С. 4 — 8 и др.).

При этом рекомендуем при анализе ситуации в споре, особенно в условиях необходимости защиты статуса вещи именно как недвижимой, учитывать правовые позиции высших судов: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016 и др., а именно: *при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.*

Во-вторых, для понимания некоторых нюансов необходимо помнить, что по общему правилу собственником недвижимого имущества может быть любое лицо. Однако из этого правила есть исключения: согласно статье 15 Земельного кодекса РФ иностранцы, лица без гражданства, а также иностранные юридические лица не могут быть собственниками такого вида недвижимого имущества, как земельных участков, расположенных на приграничных территориях. Такая специфика субъектного состава оказывает своё влияние на особенности рассмотрения споров по поводу недвижимого имущества.

В-третьих, важно понимать, что именно является арестом. Законодатель не предусмотрел универсальной дефиниции этого понятия. Так, например, ни Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (далее — ГПК РФ), ни Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации (далее — АПК РФ) вообще не содержат определения ареста имущества, не описывают, какие ограничения/запреты на совершение юридически значимых действий могут быть установлены для собственника. Федеральный закон от 27.11.2010 № 311-ФЗ «О таможенном регулировании в Российской Федерации» в статье 156 определяет: *арест имущества в качестве способа обеспечения исполнения решения таможенного органа о взыскании таможенных пошлин, налогов за счет иного имущества плательщика*

признается действие таможенного органа с санкции прокурора по ограничению права собственности плательщика таможенных пошлин, налогов (организации или индивидуального предпринимателя) в отношении его имущества. При этом арест имущества может быть полным или частичным. С точки зрения налогового законодательства арестом имущества в качестве способа обеспечения исполнения решения о взыскании налога,

**В НЕКОТОРЫХ СПОРАХ АРЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СТОПРОЦЕНТНЫМ ЗАПРЕТОМ
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАКИХ-ЛИБО
РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ С НИМ**

пений и штрафов признается действие налогового или таможенного органа с санкции прокурора по ограничению права собственности налогоплательщика-организации в отношении его имущества (статья 77 Налогового кодекса Российской Федерации). Ниже в статье мы более подробно рассмотрим применение ареста в различных случаях.

Общим условием для всех случаев ареста недвижимости является необходимость государственной регистрации такого обременения. Напомним, что согласно статье 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» *ограничения (обременения) — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-*

частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других.

Согласно статье 28 указанного закона органы, наложившие арест на недвижимое имущество, обязаны в трехдневный срок направить заверенную копию решения о наложении (снятии) ареста либо сведения, содержащиеся в решении о наложении (снятии) ареста, оформленные в виде выписки из решения о наложении (снятии) ареста, в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Однако нужно помнить, что в некоторых спорах арест недвижимости не является стопроцентным запретом на осуществление каких-либо регистрационных действий с ним. Так, например, при ипотеке арест недвижимого имущества собственника-залогодателя не является препятствием для регистрации смены залогодержателя, поскольку сделка уступки прав залогодержателя не затрагивает имущество собственника, не изменяет существующее положение объекта недвижимости; при этом не происходит возникновения и регистрации нового обременения, а изменяется лишь одна из сторон в уже существующем обязательстве. Такой спор был рассмотрен арбитражным судом Московского округа (см. постановление от 19.05.2015 по делу № А40-109245/14):

ОАО «Сбербанк России» обратилось в арбитражный суд города Москвы с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве об оспаривании решения об отказе в государственной регистрации договора уступки прав (требований). Судами установлено, и подтверждается материалами дела, что между ОАО «Сбербанк России» и Махмудовым А.А. заключен договор уступки права (требований) (далее — договор цессии), согласно которому Банк передал Махмудову А.А. право требования по кредитному договору и обеспечивающим его исполнению договору об ипотеки, заключенными между Банком и ООО «Гермес — Ритейл Групп», в отношении недвижимого имущества по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 39, общей площадью 204,6 кв. м (далее — предмет договора) и договору поручительства, заключенному между Банком и Курочкиной

Е.А. Банк и Махмудов А.А. обратились в Управление Росреестра по Москве (далее — Управление) с заявлением о государственной регистрации договора цессии. Суды установили, что предусмотренный законом пакет документов предоставлен заявителем в полном объеме, однако сообщением Управление Росреестра по г. Москве отказало в регистрации договора уступки в связи с наложением запрета на регистрационные действия на основании постановления о запрете регистрационных действий по исключению из государственного реестра, вынесенного судебным приставом-исполнителем Межрайонного отдела по исполнению постановлений налоговых органов в рамках исполнительного производства. Постановлением судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела по исполнению постановлений налоговых органов объявлен запрет на регистрационные действия, в том числе по исключению из государственного реестра в отношении объекта, заявленного при регистрации.

Согласно п. 57 и п. 58 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 219 от 18.02.1998, ограничение (обременение) объекта недвижимости в виде записи об аресте заключается в ограничении прав собственника имущества, в частности, запрещении заключать сделки по отчуждению и перерегистрации имущества.

Суды исходили из того, что уступка прав кредитора в соответствии со ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации и нормами Закона об ипотеке является сделкой, заключаемой между бывшим и новым залогодержателями без участия залогодателя. Суды указали, что сделка уступки прав собственника не затрагивает имущество собственника, не изменяет существующее положение объекта недвижимости. При смене залогодержателя не происходит возникновения и регистрации нового обременения, а договор уступки лишь изменяет одну из сторон в уже существующем обязательстве.

Таким образом, у Управления Росреестра по Москве отсутствовали предусмотренные ст. 20 Закона о регистрации основания для отказа в государственной регистрации договора уступки прав (требований).

Сейчас же нужно отметить, что такая мера воздействия, как арест имущества (в рассматриваемом в статье случае — недвижимого имущества), может быть применена к собственнику в различных случаях, но основная её функция — обеспечительные меры:

- в процессе взыскания налоговых платежей;
- в процессе взыскания таможенных платежей;

**ЕСЛИ ДОЛЖНИКОМ ЯВЛЯЕТСЯ КОММЕРСАНТ
— ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ,
ТО НАЛОГОВЫЙ ОРГАН НЕ ВПРАВЕ НАЛОЖИТЬ
АРЕСТ НА ЕГО ИМУЩЕСТВО**

- в уголовном процессе;
- в гражданском процессе;
- в арбитражном процессе;
- в исполнительном производстве.

Итак, при взыскании налоговых платежей, а также пеней и штрафов, на недвижимое имущество может быть наложен арест. Однако такое принуждение к выполнению налогоплательщиком своих обязанностей является исключительной мерой и может быть применено только при следующих условиях:

1. Налогоплательщиком-должником является организация.

Если должником является коммерсант — индивидуальный предприниматель, то налоговый орган не вправе наложить арест на его имущество. Следовательно, за судьбу своей недвижимости в таком случае граждане и индивидуальные предприниматели в определенном смысле могут быть спокойны.

Пример.

В арбитражном суде Нижегородской области рассматривался спор об обжаловании действий должностных лиц налоговых органов (решение от 26.09.2012 по делу № А43 - 16296/2012). Индивидуальный предприниматель Казарновский Дмитрий Викторович (далее — предприниматель) обратился в арбитражный суд Нижегородской области с заявлением о признании незаконными действий Инспекции Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г. Н. Новгорода (далее — инспекция, налоговый орган) по аресту имущества предпринимателя.

Фабула дела такова: инспекцией в адрес предпринимателя было направлено требование об уплате налогов, пени, штрафов. Поскольку требование в добровольном порядке предпринимателем исполнено не было, налоговым органом в порядке статьи 46 Налогового кодекса Российской Федерации были вынесены решения о взыскании налогов, сборов, пеней, штрафов за счет денежных средств на счета налогоплательщика в банке. Решения и инкассовые поручения на списание и перечисление в бюджетную систему Российской Федерации необходимых денежных средств направлены налоговым органом в банк, в котором открыты счета налогоплательщика. По причине недостаточности денежных средств, необходимых для погашения задолженности на счетах налогоплательщика, инспекцией принято решение о взыскании налогов, сборов, пеней, штрафов за счет имущества налогоплательщика и вынесено соответствующее постановление.

Суд в своем решении подчеркнул, что арест имущества производится в случае неисполнения налогоплательщиком-организацией в уста-

новленные сроки обязанности по уплате налога, пеней и штрафов и при наличии у налоговых или таможенных органов достаточных оснований полагать, что указанное лицо предпримет меры, чтобы скрыться либо скрыть свое имущество. Указанный способ обеспечения исполнения обязанности по уплате налога может быть применен только для обеспечения взыскания налога, пеней и штрафов за счет имущества налогоплательщика-организации в соответствии со статьей 47 Кодекса (пункт 3 статьи 77 Налогового кодекса Российской Федерации).

Таким образом, арест имущества как способ обеспечения исполнения решения о взыскании налоговой задолженности, предусмотренный статьей 77 Налогового кодекса Российской Федерации, не применяется в отношении индивидуальных предпринимателей.

2. Налогоплательщик не исполнил в добровольном порядке требования об уплате.

3. Погасить имеющуюся задолженность за счет средств организации не представляется возможным.

Это условие особо подчёркивает Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 30.07.2013 № 57 «О некоторых вопросах, возникающих при применении арбитражными судами части первой Налогового кодекса Российской Федерации»: *налоговый орган вправе перейти к принудительному взысканию налога за счет иного имущества налогоплательщика только после принятия надлежащих мер по взысканию налога за счет денежных средств налогоплательщика.*

Пример (из постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2014 по делу № А63-12996/2013):

По результатам проверки инспекцией вынесены требование об уплате налогов, сборов, штрафов, требование об уплате пени, начисленной на недоимку по налогу. С целью досудебного взыскания указанных сумм недоимки по налогу на имущество организаций и пени, инспекция в уста-

новленный налоговым законодательством срок на основании статьи 69 НК РФ в адрес общества направила требования об уплате налогов, сборов, пеней и штрафов. В результате неисполнения налогоплательщиком указанных требований налоговым органом вынесены решения о взыскании налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов за счет денежных средств на счетах налогоплательщика (плательщика сборов, налогового агента) — организации (ответственного участника (участников) консолидированной группы налогоплательщиков, индивидуального предпринимателя) в банках, а также электронных денежных средств (далее — решения о взыскании налогов и сборов за счет денежных средств на счетах налогоплательщика в банках).

В связи с неисполнением налогоплательщиком обязанности по добровольной уплате доначисленных налогов и сборов постановление направлено для принудительного исполнения в Пятигорский городской отдел судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по Ставропольскому краю.

Не оспаривая факт доначисления налога на доходы физических лиц по результатам выездной проверки, общество обратилось в арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании недействительным постановления инспекции о наложении ареста на имущество налогоплательщика. Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования общества, исходил из нарушения инспекцией имущественных прав общества. Вынесение инспекцией постановления об отмене постановления о наложении ареста на имущество не лишило общество права на обжалование указанного ненормативного правового акта при наличии нарушения его законных прав и интересов принятым налоговым органом постановлением (пункт 18 Информационного письма ВАС РФ от 22.12.2005 № 99).

Из содержания названных статей НК РФ не следует, что налоговый орган, минуя стадию вынесения решения о взыскании задолженности за счет денежных средств организации в банке, вправе принять решение об обращении взыскания на иное имущество в случае, если на момент его принятия на счете в банке отсутствуют денежные средства, достаточные для погашения задолженности.

Проведение мероприятий по розыску счетов налогоплательщика, направление запросов, получение сведений банков об остатке денежных средств на счетах налогоплательщика не являются должным способом установления невозможности взыскания налога, пеней, штрафа за счет денежных средств и основанием для обращения взыскания за счет имущества налогоплательщика. Налоговый орган должен реализовать процедуру, предусмотренную статьей 46 НК РФ (принять решение об обращении взыскания на денежные средства на счетах организации), после чего вправе принять решение об обращении взыскания на иное имущество в порядке статьи 47 НК РФ.

Системное толкование статей 46, 47 НК РФ позволяет сделать вывод, что решение о взыскании налога за счет имущества налогоплательщика может быть принято налоговым органом при наличии ряда условий: предварительного направления налогоплательщику требования об уплате налога; неуплаты налогоплательщиком в установленный срок суммы налога; вынесения налоговым органом решения о взыскании налога за счет денежных средств на счетах налогоплательщика в течение 60 дней с момента истечения срока исполнения требования об уплате налога; отсутствия на счетах налогоплательщика необходимых денежных средств или отсутствия у налогового органа информации о счетах налогоплательщика. При невыполнении одного из указанных условий решение об обращении взыскания на имущество налогоплательщика считается принятым без достаточных оснований.

Аналогичная правовая позиция выражена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.02.2013 № 11254/2012, от 29.11.2011 № 7551/11.

Между тем действующим налоговым законодательством в качестве способа обеспечения исполнения решения о взыскании налога, пеней и штрафов предусмотрена возможность налогового органа в порядке статьи 77 НК РФ с санкции прокурора произвести ограничение права собственности налогоплательщика-организации в отношении его имущества (арест имущества).

Процедура принудительного взыскания за счет денежных средств устанавливается для юридических лиц статьей 46 НК РФ.

Таким образом, из анализа указанных норм следует, что **принятию постановления о наложении ареста на имущество должно предшествовать установление налоговым органом факта невозможности взыскания задолженности по налогам и сборам за счет денежных средств на всех имеющихся у организации-налогоплательщика счетах в банках.**

Судом первой инстанции установлено, что до вынесения постановления о наложении ареста на имущество налогоплательщика налоговый орган не принял мер по взысканию денежных средств со всех расчетных счетов общества, а именно: не выставил инкассовые поручения на все открытые на имя организации-налогоплательщика в кредитных учреждениях расчетные счета. Суд первой инстанции пришел к выводу о несоблюдении инспекцией последовательности этапов принудительного взыскания задолженности по налогам и сборам. Учитывая изложенное, инспекцией Федеральной налоговой службы России по городу Пятигорску Ставропольского края нарушена процедура обращения взыскания на имущество общества, выразившаяся в непринятии налоговым органом мер, направленных на обращение взыскания на денежные средства организации-налогоплательщика на счетах в банке.

Инспекция в подтверждение обоснованности вынесения обжалуемого постановления о наложении ареста на имущество налогоплательщика не представила в материалы дела доказательств о принятии обществом мер по отчуждению либо сокрытию своего имущества. Обжалуемое постановление о наложении ареста на имущество не содержит анализа финансового состояния общества на момент вынесения указанного постановления. Не содержит выводов налогового органа о возможности сокрытия налогоплательщиком принадлежащего ему имущества.

4. Должны быть доказательства намерения должностных лиц организации скрыть имущество.

5. Прокурор дал свою санкцию на арест недвижимости.

ВАЖНО!

Наличие санкции прокурора является обязательным формальным условием наложения ареста на недвижимое имущество организации — должника по налогам, но не делает такой арест автоматически полностью законным. То есть фирма, не согласная с арестом своего имущества, вправе обжаловать такой арест, несмотря на наличие на это санкции прокурора. Так, например, в постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2011 № 07АП-206/11 по делу № А45-14018/2010 суд отклонил ссылку на осуществление ареста с санкции прокурора: *получение налоговым органом санкции прокурора на арест имущества прямо предусмотрено в абзаце первом статьи 77 НК РФ, однако наличие санкции прокурора не препятствует налогоплательщику обжаловать вынесенное налоговым органом на основании статьи 77 НК РФ постановление, а суду — проверять законность и обоснованность этого акта.*

При взыскании таможенных платежей арест имущества, а, значит, и недвижимости, как уже отмечалось выше, может быть полный или частичный. Подробно на «таможенном» аресте в силу большой специфики таможенных отношений в рамках нашей статьи останавливаться не будем, отметив лишь следующее:

- Так как арестовываемое имущество по стоимости должно быть соразмерно размеру долга по уплате таможенных платежей, то арест недвижимости в этих целях возможен в отношении крупных неплательщиков;
- Для таможенных целей допустимо применять арест имущества и в отношении индивидуальных предпринимателей (в отличие от налоговых правоотношений);
- Формы «сопровождающих арест» документов утверждены на законодательном уровне.

Наложение ареста на имущество в рамках уголовного судопроизводства регулируется статьей 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации. Говоря о нем, следует отметить некоторые аспекты:

- Как и в отношении налоговых и таможенных платежей, законодатель и в рамках уголовного процесса дает определение ареста имущества — это *запрет, адресованный собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также изъятие имущества и передача его на хранение;*

**НАЛИЧИЕ САНКЦИИ ПРОКУРОРА ЯВЛЯЕТСЯ
ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ФОРМАЛЬНЫМ УСЛОВИЕМ
НАЛОЖЕНИЯ АРЕСТА НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИИ — ДОЛЖНИКА
ПО НАЛОГАМ, НО НЕ ДЕЛАЕТ ТАКОЙ АРЕСТ
АВТОМАТИЧЕСКИ ПОЛНОСТЬЮ ЗАКОННЫМ**

- Арест недвижимости в уголовном процессе может быть применим только к собственникам — физическим лицам, которые являются *подозреваемыми, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия;*

- Арест, наложенный на недвижимое имущество судом общей юрисдикции в рамках уголовного дела, не может быть снят арбитражным судом.

Пример: постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11479/11 по делу № А41-40197/09. Наложение ареста на имущество в рамках предварительного расследования по уголовному делу — мера процессуального принуждения, предусмотренная ст. 115 УПК РФ.

Арест здания был произведен для достижения публично-правовых целей уголовного судопроизводства. Следовательно, выводы арбитражных судов о том, что здание может быть освобождено от ареста в рамках искового производства, нельзя признать обоснованными и соответствующими характеру возникших между участниками дела правовых отношений. В Арбитражном процессуальном кодексе РФ отсутствуют нормы, которые бы позволяли освобождать имущество от ареста, наложенного судом общей юрисдикции в рамках уголовного дела.

Однако данный тезис необходимо рассматривать исключительно в тесной взаимосвязи со следующим утверждением:

- Арест, наложенный на недвижимое имущество судом общей юрисдикции в рамках уголовного дела, не может рассматриваться как лишение права на судебную защиту собственника имущества, устанавливать ограничения в возможности судебной защиты нарушенного права и в выборе способов защиты.

Пример: определение Верховного Суда РФ от 07.10.2015 по делу № 305-КГ15-7535, А41-47432/2012): Судами установлено, что обществу на праве собственности принадлежит земельный участок для сельхозпроизводства. Граница данного земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, его площадь является ориентировочной. Право собственности общества зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Коллегия судей полагает, что наложение ареста на земельный участок не может рассматриваться как лишение права на судебную защиту собственника имущества, устанавливать ограничения как в возможности судебной защиты нарушенного права, так и в выборе способов такой защиты.

По смыслу Закона о кадастре установление в судебном порядке описания границ посредством определения координат характерных точек

таких границ не приводит к изменению уникальных характеристик земельного участка. Суд не изменяет ни качественных, ни количественных характеристик участка правообладателя, а приводит существующий объем прав в соответствие с действующим земельным законодательством.

Рассмотрение таких требований не только не нарушает режим ареста земельного участка, но и позволяет его собственнику принять необходимые меры для его соблюдения и сохранения данного имущества от незаконного завладения третьими лицами, то есть установление судом границ земельного участка обеспечит сохранность земельного участка как недвижимой вещи, в том числе и для целей, предусмотренных статьей 115 УПК РФ. В данном случае нарушение режима ареста не происходит, поскольку установление описания границ земельного участка не является распоряжением земельным участком.

Относительно ареста недвижимости в рамках гражданского и арбитражного процессов необходимо отметить следующие нюансы:

1. В обоих случаях законодатель (и в ГПК РФ, и в АПК РФ) обязывает заявителя доказывать необходимость применения обеспечительных мер, а именно — доказывать одновременное наличие двух условий:

- непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта;
- арест необходим в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Необходимость соблюдения данных условий неоднократно подчеркивалась судами. Так, например, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в своем постановлении от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» подчеркнул, что *судам следует, в частности, иметь в виду:*

- *разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер;*

- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае неприятия обеспечительных мер;
- обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон;
- предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц.

**ЕСЛИ В ПРОЦЕССЕ СУДЕБНОГО СПОРА СТАНЕТ
ИЗВЕСТНО ОБ АРЕСТЕ НЕДВИЖИМОСТИ СТОРОНЫ,
ТО ДАННЫЙ ФАКТ НЕ БУДЕТ ЯВЛЯТЬСЯ
ВНОВЬ ОТКРЫВШИМСЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВОМ,
А, СЛЕДОВАТЕЛЬНО, НЕ БУДЕТ ЯВЛЯТЬСЯ
ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПЕРЕСМОТРА ДЕЛА**

2. Крайне важна соразмерность применения ареста недвижимости размеру исковых требований. Так, например, Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 11.03.2016 № 18АП-1541/2016 по делу № А76-25407/2015 в мотивировочной части отразил свою оценку наличия соразмерности ареста недвижимости как обеспечительной меры размеру исковых требований: «...Поскольку предметом заявленных по настоящему делу требований является возложение на арендатора (ответчика) обязанности по возврату перечисленного в иске имущества, обеспечительная мера в виде наложения ареста на то же имущество связана с предметом спора и соразмерна ему».

Кемеровский областной суд в своем апелляционном определении от 12.04.2016 по делу № 33-5300/2016 подчеркнул, что *несмотря на не указание истцом в ходатайстве подлежащего аресту конкретного имущества,*

суд на основании п. 1 ч. 1, ч. 3 ст. 140 ГПК РФ постановил арестовать имущество должника по кредитному договору в пределах суммы заявленных исковых требований, но отказал в приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на все принадлежащее ответчику имущество и сделок со всем имуществом ответчика, так как в материалах дела отсутствуют доказательства того, что такие дополнительные меры соразмерны предъявленным требованиям.

3. Если в процессе судебного спора (в примере — арбитражного спора) станет известно об аресте недвижимости стороны, то данный факт не будет являться вновь открывшимся обстоятельством, а, следовательно, не будет являться основанием для пересмотра дела.

На данный нюанс обратил свое внимание арбитражный суд Московского округа в судебном акте от 03.06.2016 № Ф05-11979/2012 по делу № А40-20644/12-10-194.

В указанном споре определением арбитражного суда отказано в пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам. Вновь открывшимися обстоятельствами по делу о расторжении договора аренды земельного участка заявитель считал наложение на находящиеся на участке объекты недвижимости ареста, о котором заявитель узнал после вынесения решения суда.

4. Сохранение в ЕГРП записи об аресте того или иного объекта недвижимости после начала процедуры банкротства его собственника является нарушением прав кредиторов. Такое дело было рассмотрено арбитражным судом Московского округа (см. постановление от 17.08.2016 № Ф05-11674/2016 по делу № А41-26463/15): Конкурсный управляющий ссылаясь на то, что в ЕГРП содержатся записи об аресте недвижимого имущества должника, которые после признания последнего банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства не были погашены. Требование удовлетворено, так как сохранение ранее наложенного ареста на имущество после введения в отношении должника процедуры конкурсного производства приведет к удовлетворению в индивидуальном порядке, не в рамках дела о банкротстве, требований кредиторов, не включенных в реестр, что необоснованно

поставит их в преимущественное положение по сравнению с другими кредиторами.

Исполнительное производство является логически завершающей стадией как в гражданском, так и в арбитражном процессе. Кроме того, судебные приставы-исполнители также осуществляют аресты имущества, вытекающие из решений уполномоченных государственных органов. Арест недвижимости на этой стадии осуществления правосудия регулируется статьей 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Необходимо отметить следующие нюансы:

- Арест в качестве исполнительного действия может быть наложен судебным приставом-исполнителем только в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях;
- Применение ареста имущества возможно только в том случае, если сумма долга должника превышает 3000 рублей. Следовательно, для применения ареста недвижимого имущества и сумма долга должна быть пропорциональна стоимости арестовываемого имущества;
- Применение ареста имущества, которое уже находится в залоге, не должно нарушать прав залогодержателя;
- Наложение ареста или установление запрета на распоряжение (запрета на совершение регистрационных действий) возможно в отношении имущества, находящегося в общей совместной собственности должника и другого лица (лиц), до определения доли должника или до ее выдела. Такую возможность специально подчеркивает Верховный Суд Российской Федерации в постановлении Пленума от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»;
- Применение ареста жилого помещения, являющегося единственно пригодным для постоянного проживания самого должника и членов его семьи, равно как и установление запрета на распоряжение этим имуществом, включая запрет на вселение и регистрацию иных лиц, сами по

себе не могут быть признаны незаконными, если указанные меры приняты судебным приставом-исполнителем в целях воспрепятствования должнику распорядиться данным имуществом в ущерб интересам взыскателя.

Верховный Суд Российской Федерации включил в Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) Определение № 48-АПУ15-17. Вот фабула дела:

Постановлением судебного пристава-исполнителя наложен арест на квартиру, принадлежащую на праве собственности должнику-гражданину, установлен запрет на совершение регистрационных действий в отношении указанного объекта недвижимости. Не согласившись с названным постановлением, гражданин оспорил его в суде, ссылаясь на то, что квартира является для него единственным пригодным для постоянного проживания помещением, на которое в соответствии с абзацем вторым ч. 1 ст. 446 ГПК РФ не может быть обращено взыскание.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации отменила указанные судебные акты и приняла новое решение об отказе в удовлетворении заявления по следующим основаниям. Исходя из п. 7 ч. 1 ст. 64, ч. 1, 3 и 4 ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, вправе наложить арест на имущество должника. Арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости — ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества.

Арест на имущество должника применяется: для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации; при исполнении судебного акта о конфискации имущества; при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

Согласно ч. 1 ст. 69 Федерального закона «Об исполнительном производстве» обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его реализацию, осуществляемую должником самостоятельно, или принудительную реализацию либо передачу взыскателю.

Вместе с тем из оспариваемого постановления судебного пристава-исполнителя следует, что оно вынесено в целях обеспечения исполнения решения суда, арест выражен в запрете на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, то есть в запрете распоряжения этим имуществом. Ограничение права пользования квартирой и обращение на нее взыскания, а именно изъятие квартиры и ее реализацию либо передачу взыскателю, данный арест не предусматривает. При таких обстоятельствах арест является гарантией обеспечения прав и законных интересов взыскателя и не может рассматриваться как нарушающий права и законные интересы должника-гражданина.

Нюансов ареста недвижимого имущества огромное множество, и, как уже отмечалось выше, они зависят и от объекта недвижимости, и от субъекта — собственника, и от того, в рамках какого производства осуществляется применение такой обеспечительной меры. Однако в заключении нашей статьи хотелось бы отметить определенные **выводы**:

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

Взыскание арендных...

Д. Трелин



Дмитрий Трелин

старший партнер юридического партнерства
VERDICTO

Взыскание арендных платежей за помещение

Аренда

КОЛИЧЕСТВО ЗАДОЛЖЕННОСТЕЙ ПО АРЕНДЕ И ЧИСЛО СУДЕБНЫХ СПОРОВ РАСТЕТ

В последнее время арендаторы все чаще допускают просрочку по внесению арендных платежей. Надежного арендатора, который мог бы без просрочек оплачивать аренду, найти все сложнее. Собственники идут на встречу своим арендаторам, испытывающим финансовые трудности. Все это отражается на росте задолженности по аренде и количестве споров, связанных с взысканием арендной платы. Тенденции, характерные для прошлых лет, сохраняются. Прошлый год продемонстрировал интенсивный рост количества «арендных споров». Так, арбитражными судами за прошлый год было рассмотрено на 22 процента больше дел о неисполнении договоров аренды, чем в 2014 году. А взыскано в 2015 году было почти на 37 миллиардов рублей больше, чем за предыдущий год¹.

К сожалению, приходится признать, что получение судебного решения и исполнительного листа еще не означает для арендодателя исполнения решения. Ситуация, когда счета арендатора пусты, и приставы не могут разыскать иное имущество должника, весьма типична. Получение долга по аренде становится задачей непростой, но исполнимой. Однако для этого следует предпринять несколько важных шагов еще до подачи иска в суд.

ЗАБРАТЬ ИМУЩЕСТВО АРЕНДАТОРА?

Редкий арендатор сидит в арендованном помещении без какого-либо имущества. Всегда в наличии офисная мебель, производственное или торговое оборудование, офисная техника. Если арендатором допущена просрочка по внесению арендной платы, и имеются обоснованные сомнения в исполнении обязанности по ее погашению, следует задуматься о том, как за счет этого имущества удовлетворить свои требования к должнику.

Если имеется задолженность по аренде, арендодатель вправе удержать имущество арендатора. Однако имеется целый перечень условий, которые необходимо соблюсти, чтобы удержание не было признано незаконным.

¹ По данным Судебного департамента при Верховном Суде РФ: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79>

Из пункта 14 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 следует, что арендодатель вправе удерживать принадлежащее арендатору имущество, оставшееся в помещении после прекращения договора аренды, в обеспечение обязательства арендатора по внесению арендной платы за данное помещение. Такая позиция высшего суда

**ЕСЛИ СТОИМОСТЬ УДЕРЖИВАЕМОГО
АРЕНДОДАТЕЛЕМ ИМУЩЕСТВА СУЩЕСТВЕННО
ПРЕВЫШАЕТ РАЗМЕР ДОЛГА, СУД МОЖЕТ
ВЗЫСКАТЬ С АРЕНДОДАТЕЛЯ УБЫТКИ,
ПРИЧИНЕННЫЕ АРЕНДАТОРУ**

основана на статье 359 Гражданского кодекса РФ, согласно которой кредитор может удерживать вещи должника до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. В отношениях между предпринимателями удержанием вещи могут обеспечиваться также обязательства, не связанные с оплатой удерживаемой вещи или возмещением издержек на нее.

**СНАЧАЛА РАСТОРГАЕМ ДОГОВОР АРЕНДЫ,
ПОТОМ УДЕРЖИВАЕМ ИМУЩЕСТВО**

Удержание вещи допускается только в случае, когда такое имущество оказалось у арендодателя на законных основаниях. Удержание вещи не может быть следствием ее захвата у должника. Поэтому нельзя удержать имущество арендатора, просто прекратив доступ в помещение или захватив имущество в период отсутствия арендатора. Как следует из приведенной выше правовой позиции Президиума ВАС РФ, имущество должника

может быть удержано после прекращения договора аренды. Т.е. расторжение договора аренды является неременным условием для удержания его имущества.

Согласно ст. 619 Гражданского кодекса РФ расторжение договора аренды осуществляется судом, в том числе в случае, когда арендатор более двух раз подряд не вносит арендную плату. Расторжение договора аренды во внесудебном порядке допускается, если такая возможность прямо предусмотрена заключенным договором. Итак, если договор аренды предусматривает возможность его расторжения во внесудебном порядке, следует направить должнику уведомление о расторжении договора. После чего удержание имущества арендатора становится законной возможностью обеспечить исполнение обязанности должника.

Судебная практика также исходит из того, что до расторжения договора аренды удержание имущества квалифицируется как его захват. Например, в постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2009 по делу № А12-16003/07-С62 суд указал, что *«поскольку договор аренды соглашением сторон либо решением суда не расторгнут, он являлся действующим на момент изъятия имущества, следовательно, данное изъятие не может быть признано правомерным»*.

УВЕДОМЛЯЕМ АРЕНДАТОРА-ДОЛЖНИКА ОБ УДЕРЖАНИИ ИМУЩЕСТВА И СОВМЕСТНО С НИМ ОПИСЫВАЕМ ЕГО

К отношениям, связанным с удержанием вещи, применяются правила о залоге (ст. 360 Гражданского кодекса РФ). Предметом залога может быть только конкретное имущество, т.е. оно должно быть поименовано и идентифицировано. Следовательно, удерживаемое имущество арендатора также должно быть описано.

Вывод о необходимости уведомления должника об удержании основан на судебной практике. Например, Восьмой арбитражный апелляционный суд в своем Постановлении от 10.11.2014 № 08АП-10222/2014 указал, что арендодатель незаконно удержал имущество должника, поскольку имущество находится во владении арендодателя без описи. Суд указал буквально следующее: *«...имущество арендатора без описи находится во*

владении арендодателя. Закон не регулирует права и обязанности лица, завладевшего чужим имуществом и ссылающегося при этом на ст. 359 ГК РФ (удержание). ... Законодательное регулирование залога основано на определенности по поводу предмета залога (его идентификации, выделении из состава аналогичных вещей), его стоимости, ответственности за сохранность ... В данном же случае, отстранив истца от владения и пользования своим имуществом, ответчик не допустил истца ни к фиксации его состава, стоимости, ни к принятию необходимых мер к обеспечению его сохранности».

Конечно, если должник уклоняется от составления описи, осмотр и описание имущества можно проводить в одностороннем порядке.

ОБЕСПЕЧИТЬ СОХРАННОСТЬ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА

Обязанность арендодателя обеспечить сохранность удержанного имущества вытекает из ст. 343 Гражданского кодекса РФ. Как мы уже указывали выше, к отношениям, связанным с удержанием вещи, применяются правила о залоге (ст. 360 ГК РФ). Согласно ст. 344 Гражданского кодекса РФ, залогодержатель отвечает перед залогодателем за полную или частичную утрату или повреждение переданного ему предмета залога. В контексте взаимоотношений между арендодателем и арендатором получается, что арендодатель, удержавший имущество арендатора, обязан обеспечить его сохранность. В случае утраты или повреждения такого имущества, арендодатель будет компенсировать арендатору убытки (как минимум в пределах стоимости имущества).

Арендодатель будет нести ответственность за утрату или повреждение такого имущества только если не докажет, что проявил достаточную степень заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась для обеспечения сохранности спорных вещей.

Правильность такого подхода подтверждается судебной практикой. Например, постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.02.2012 № Ф03-43/2012 по делу № А51-5337/2011. В указанном судебном акте суд кассационной инстанции признал доказанным размер убытков в виде стоимости имущества (игровые автоматы), характеризующегося рядом суще-

ственных дефектов, не пригодного к эксплуатации. При этом суд указал на правомерность ответчика по его удержанию и на обязанность последнего по обеспечению его сохранности. Более того, суд указал, что удержание имущества является основанием для возложения ответственности за его сохранность на лицо, удерживающее имущество.

**ЕСЛИ ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ
ВОЗМОЖНОСТЬ ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ ВО
ВНЕСУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ, СЛЕДУЕТ НАПРАВИТЬ
ДОЛЖНИКУ УВЕДОМЛЕНИЕ О РАСТОРЖЕНИИ
ДОГОВОРА. ПОСЛЕ ЧЕГО УДЕРЖАНИЕ
ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА СТАНОВИТСЯ
ЗАКОННОЙ ВОЗМОЖНОСТЬЮ ОБЕСПЕЧИТЬ
ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЖНИКА**

**ОЦЕНИТЬ УДЕРЖАННОЕ ИМУЩЕСТВО: ЕГО СТОИМОСТЬ ДОЛЖНА
БЫТЬ СОПОСТАВИМА С РАЗМЕРОМ ДОЛГА**

В целом такой подход соответствует принципу о недопустимости злоупотребления правом: нельзя совершать действия только с намерением причинить вред другому лицу. Если стоимость удерживаемого арендодателем имущества существенно превышает размер долга, суд может взыскать с арендодателя убытки, причиненные арендатору.

В подобном ключе 12.08.2014 высказался Московский городской суд, который в своем апелляционном определении по делу № 33-29539 ука-

зал следующее: «...подрядчик вправе удерживать переданное заказчиком имущество при наличии задолженности по оплате за выполненные работы, если его стоимость существенно не превышает размер долга...».

**УДЕРЖАНИЕ ВЕЩИ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ
СЛЕДСТВИЕМ ЕЕ ЗАХВАТА У ДОЛЖНИКА.
ПОЭТОМУ НЕЛЬЗЯ УДЕРЖАТЬ ИМУЩЕСТВО
АРЕНДАТОРА, ПРОСТО ПРЕКРАТИВ ДОСТУП В
ПОМЕЩЕНИЕ ИЛИ ЗАХВАТИВ ИМУЩЕСТВО В
ПЕРИОД ОТСУТСТВИЯ АРЕНДАТОРА**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Александр Просолов

управляющий партнер юридической фирмы
«Антей»

Споры в судах: Оценка недвижимости компании для целей уменьшения кадастровой стоимости

Сейчас в условиях кризиса, когда компании, владеющие недвижимостью, стараются уменьшить свои расходы, встаёт вопрос о целесообразности высокой кадастровой стоимости и о возможности её снижения. Тем более, по моему мнению, количество недвижимости, по которому будет вестись расчет по кадастровой цене, увеличится. Уже сейчас следует проверить объект недвижимости на публичной кадастровой карте на соответствие действительной цене — реально ли этот объект столько стоит? У нас есть множество примеров, когда квадратный метр коммерческой недвижимости возле станции метро стоит одинаково с квадратным метром в спальном районе!

ЧТО ДЕЛАТЬ КОМПАНИИ, ЕСЛИ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАВЫШЕНА ИЛИ НЕПРАВИЛЬНО ОПРЕДЕЛЕНА?

Вооружайтесь законами, ищите грамотных специалистов и устанавливайте на свою недвижимость рыночную стоимость, заменив ей кадастровую. Если же в процессе изучения вопроса вы обнаружите, что при определении кадастровой цены были использованы недостоверные сведения (площадь, вид разрешенного использования, местоположение или иные данные), то обжалуйте результаты определения кадастровой стоимости, если, конечно, не пропустили пятилетний срок исковой давности, который начинается течь с момента установления кадастровой цены уполномоченным органом. Порядки проведения данной процедуры установлены ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ, Постановлением Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

В первую очередь компании необходимо обратиться к оценщику престижной компании для составления отчета об оценке. Я советую проверить историю рассмотрения дел по данной категории споров с участием выбранного оценщика в вынесенных решениях Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — «Комиссия»), а также в судах.

В целях обязательного досудебного урегулирования вопроса по установлению действительной стоимости имущества или устранению кадастровой ошибки юридическому лицу необходимо обратиться в Комиссию с заявлением «о пересмотре кадастровой стоимости». К заявлению прилагаются документы, предусмотренные ч. 16 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ, в том числе отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости. Положительное экспертное заключение с 02 июня 2016 года больше не предоставляется на рассмотрение Комиссии в соответствии с Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ.

КАКОЙ СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ В КОМИССИИ?

Частью 18 статьи 24.18 Закона № 135-ФЗ предусмотрено, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение месяца, с даты его поступления.

По итогам рассмотрения заявления Комиссия имеет полномочия вынести решение об отклонении заявления или пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, если основанием подачи заявления была недостоверность сведений об объекте недвижимости. Если основанием вашего заявления является пересмотр кадастровой стоимости в целях установления рыночной стоимости объекта, то Комиссия вынесет решение об отклонении заявления или об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Николай Яковлев

Ведущий юрисконсульт АО «Русская Телефонная
Компания»

Розничная сеть МТС

Налоги на недвижимость и доходы с её продажи. Обзор некоторых споров с участием физических лиц

Миллионы людей в нашей стране имеют тот или иной объект недвижимости: дом, квартиру, земельный участок и т.д. Обладание такой недвижимостью порождает для собственника не только права, но и целый ряд обязанностей, главной из которых, бесспорно, является уплата налогов. К таким налогам можно отнести, в частности, земельный налог, налог на имущество физических лиц, а также налог на доходы физических лиц. Первый и второй из перечисленных налогов уплачиваются, по сути, за сам факт обладания имуществом. Налог на доходы подлежит оплате в случае продажи этого имущества, если в результате такой продажи у продавца возник доход.

Однако далеко не всегда собственники надлежащим образом исполняют свои обязанности по уплате этих налогов. Причины такой неуплаты, полной или частичной, могут быть разными, например: элементарное незнание собственника о наличии такой обязанности, непонимание порядка, сроков уплаты налога, отсутствие денежных средств, сознательное желание уклониться от уплаты налога. И зачастую неуплата налога приводит к возникновению споров с налоговыми органами.

Вместе с тем не всегда налоговые споры возникают по вине налогоплательщика. Частой их причиной бывают и неправомерные действия налоговых и иных государственных органов.

Итак, рассмотрим некоторые из таких споров более подробно, чтобы каждый налогоплательщик знал точки риска и свои возможности в сфере исполнения своих налоговых обязанностей.

СПОРЫ ОБ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно статье 390 Налогового кодекса РФ налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

А с 01 января 2015 года вступила в силу статья 402 Налогового кодекса РФ, согласно пункту 1 которой и по налогу на имущество физических лиц расчет налоговой базы также осуществляется исходя из кадастровой стоимости имущества. Ранее для её расчета применялась инвентаризационная стоимость, которая была существенно ниже применяемой ныне кадастровой стоимости, близкой, как правило, к рыночной.

Таким образом, и при расчете налога на имущество физических лиц, и при расчете земельного налога размер подлежащего уплате налога будет прямо зависеть от кадастровой стоимости недвижимости.

При этом нередко кадастровая оценка объекта недвижимости происходит с нарушением установленной методики, в результате чего кадастровая стоимость получается завышенной, и если налогоплательщик её не оспорит, то будет должен платить необоснованно завышенный налог.

Оспорить кадастровую стоимость можно путем обращения в суд и/или в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при территориальном управлении Росреестра.

Пример из судебной практики.

Решение Самарского областного суда от 30 августа 2016 года по делу № 3А-493/2016.

Постановлением областного Правительства была утверждена кадастровая стоимость земельного участка в размере 39 497 995,90 рублей.

Истица, которой на праве общей долевой собственности принадлежала доля этого земельного участка, обратилась в Самарский областной суд с административным исковым заявлением, в котором, с учетом уточнения, просила установить кадастровую стоимость земельного участка равной рыночной стоимости в размере 10 703 675 рублей.

Отчетом об оценке, проведенной независимым оценщиком по инициативе Истицы, рыночная стоимость земельного участка определена в размере 9 268 290 рублей.

В ходе судебного разбирательства городская мэрия заявила ходатайство о назначении судебной экспертизы.

По результатам проведенной экспертизы судом было получено заключение эксперта, в котором содержался вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка составляет 10 703 675 рублей.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

По этим основаниям суд удовлетворил требования Истицы и установил кадастровую стоимость земельного участка равной рыночной стоимости в размере 10 703 675 рублей.

Как видно из описанного примера, Истице удалось в судебном порядке снизить кадастровую стоимость участка почти в четыре раза. Благодаря такому снижению земельный налог также снизился почти в четыре раза.

Вместе с тем оспаривание кадастровой стоимости является не самым распространенным видом спора. Обусловлено это тем, что, во-первых, налогоплательщики не всегда знают о такой возможности. Во-вторых, многие не инициируют такой спор, полагая, что экономия на налоге в случае снижения кадастровой стоимости недвижимости не покрывает даже судебные издержки.

Однако стоит напомнить, что в случае, если спор удастся выиграть, то судебные расходы, если они будут иметь разумный предел, можно будет взыскать с ответчика. При этом экономия на налоге будет пускай и не всегда большой, но зато ежегодной.

СПОРЫ О ВЗЫСКАНИИ СУММЫ ЧАСТИЧНОЙ НЕУПЛАТЫ НАЛОГА, ВОЗНИКШЕЙ ВСЛЕДСТВИЕ НЕВЕРНОГО РАСЧЕТА

Довольно частой причиной возникновения налогового спора является неверный расчет собственником недвижимости суммы причитающегося к уплате налога. Привести к ошибке в расчетах может, например, неверное применение налогоплательщиком норм законодательства о налоговом вычете. Так, из подпункта 1 пункта 2 статьи 220 Налогового кодекса РФ следует, что при продаже домов, квартир, земельных участков, находившихся в собственности продавца менее минимального предельного срока владения, налог на доходы физических лиц уплачивается с суммы продажи, превышающей 1 000 000 рублей. То есть, например, если за отчетный период собственником была продана одна квартира, находящаяся в собственности 2 года, по цене 1 200 000 рублей, то налог по общему правилу нужно будет уплатить только на 200 000 рублей. А если, например, эта квартира была бы продана за 900 000 рублей, то налог вовсе не пришлось бы платить, поскольку стоимость квартиры менее суммы налогового вычета, равного 1 000 000 рублей.

Однако при применении такого налогового вычета нужно учитывать определенные факторы. В частности, такой вычет можно применить толь-

ко один раз за один налоговый период. То есть, если за отчетный налоговый период будет продано две квартиры стоимостью по 1 000 000 рублей, то применить миллионный налоговый вычет можно будет только в отношении одной из квартир.

Другая особенность применения налогового вычета установлена подпунктом 3 пункта 2 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому при реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности). Если, например, два собственника продают по $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на квартиру общей стоимостью 2 000 000 рублей, то каждый из них сможет претендовать на применение налогового вычета только в размере 500 000 рублей, пропорционально своей доле. Если же каждый из собственников укажет в налоговой декларации налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей и, как следствие, не уплатит налог, то налоговые органы могут взыскать недоимку через суд. При этом, помимо самой суммы недоимки, с недобросовестного налогоплательщика могут быть взысканы начисленные на сумму недоимки пени, а также сумма административного штрафа.

Пример из судебной практики.

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30 августа 2016 года по делу № 33А-19156/2016.

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России обратилась в суд с административным иском к налогоплательщице, в котором просила взыскать с неё недоимку по налогу на доходы физических лиц за 2014 год в размере 76000 рублей, штраф в размере 9100 рублей, пени в размере 3437,79 рублей, ссылаясь на выявление в результате проведения камеральной проверки неуплаты Ответчицей налога на доходы физических лиц за 2014 год в сумме 91000 рублей и принятие ре-

шения о доначислении налога в указанной сумме, начислении пени на данную недоимку и штрафа, а также на её уклонение от исполнения соответствующих требований налогового органа.

Как установил суд, Ответчицей была продана $\frac{1}{4}$ доля в квартире. Стоимость доли составила 950 000 рублей. При этом в налоговой декларации Ответчица указала на применение налогового вычета в размере всего полученного дохода.

В этой связи суд отметил, что предметом договора купли-продажи, заключённого Ответчицей совместно с другими сособственниками, является объект жилищных прав — квартира, а, следовательно, имущественный налоговый вычет должен быть распределён между её совладельцами пропорционально их долям. Так как Ответчице принадлежала $\frac{1}{4}$ доля в праве собственности на квартиру, соответствующая размеру доли предельная сумма имущественного налогового вычета для неё составляет 250000 рублей.

По этим мотивом суд удовлетворил требования Инспекции.

СПОРЫ О ВЗЫСКАНИИ СУММ НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА

Судебные разбирательства о взыскании сумм налогового вычета могут возникать как по иску налогоплательщика в случаях, когда налоговый орган отказывает в его предоставлении, так и по иску налогового органа в тех ситуациях, когда налогоплательщику предоставлен налоговый вычет в большем размере, чем причитается ему по закону.

Согласно статье 220 Налогового кодекса РФ налогоплательщик может получить имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества, не превышающем 2 000 000 рублей. Это означает, что если, например, налогоплательщик за счет собственных средств приобрел квартиру стоимостью 2 000 000 рублей, то он вправе получить

налоговый вычет в размере 260 000 рублей, то есть в размере 13% от стоимости имущества.

Однако использование такого налогового вычета имеет целый ряд нюансов, не учтя которые можно оказаться в суде. К таким нюансам можно отнести, например, то, что если оплата расходов по приобретению недвижимости производится за счет средств федерального бюджета, то налоговый вычет не применяется. Это имеет особую актуальность, например, для военнослужащих — участников накопительно-ипотечной системы, которые приобретают жилье с помощью средств целевого жилищного займа, то есть, по сути, за счет государственных средств. Не учитывая эту особенность, военнослужащие зачастую подают в налоговые органы заявление о возврате налогового вычета, рассчитанного исходя из суммы расходов, включающих в себя и средства такого займа. Впоследствии это приводит к тому, что налоговые органы либо вообще отказывают в предоставлении вычета, либо, возвратив сумму налога, обращаются в суды с целью её взыскания как неосновательного обогащения. На сегодняшний день имеется большое количество судебных решений, которыми подобные требования налоговых органов были удовлетворены.

Пример из судебной практики.

Решение Черемушкинского районного суда от 02 октября 2015 года по делу № 2-6138/2015.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Юлия Чумак

правозащитник, специалист в области
жилищного, трудового и семейного права

Выписка бывшего мужа

Дела о признании прекратившим право пользования жилым помещением встречаются довольно часто. Казалось бы, обычная история, которая могла произойти с любыми из наших знакомых, коллег, соседей. Дело коснулось бывших мужа (Л.) и жены (В.). В 2013 г. между женой и администрацией городского округа был заключен договор приватизации, согласно которому В. в собственность было передано жилое помещение.

На момент получения квартиры Л. состоял в браке с В., был включен в ордер, но в приватизации участвовать отказался. Отказ от участия в приватизации — очень важный момент для суда. В связи с тем, что Л. является лицом, которое дало свое согласие на приватизацию отчуждаемой квартиры (в противном случае приватизация была бы невозможна), он обладает правом бессрочного пользования, которое не прекращается, на основании п. 2 ст. 292 ГК РФ. Вместе с тем ст. 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004 № 189-ФЗ предусмотрено, что действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим. Из этого следует, что совместно проживавшие с нанимателем жилого помещения граждане, имеющие на момент приватизации равные права с гражданином, который впоследствии приватизировал (приобрел в собственность) данное жилое помещение, отказались от приватизации, дав согласие на приватизацию в пользу другого, то при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу они не могут быть выселены из этого жилого помещения, так как за ними остается право пользования данным жилым помещением. Исходя из нашей ситуации, у Л. появилось право пользования жилым помещением пожизненно. Аналогичную позицию занял и Верховный Суд РФ. В пункте 3 Обзора судебной практики за 2014 год Верховный Суд РФ указал, что в случае выезда в другое место жительства право пользования приватизированным жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено независимо от того, что в момент приватизации это лицо имело равное право пользования данным жилым помещением с приватизировавшим его лицом. Однако следует учитывать, что намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определёнными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

Вообще, в приватизации жилых помещений очень много нюансов. Например, есть категория граждан, которые при приватизации квартиры дали свое согласие на приватизацию другим прописанным в ней лицам,

но сами не стали участниками приватизации, так как ранее использовали свое право. Купив квартиру, в которой зарегистрированы вышеназванные граждане, вы гарантированно получите неразрешимую проблему. Таких граждан выписать невозможно! Если вы все же купили квартиру с прописанными в ней жильцами, которых невозможно выписать, то придется как-то уживаться со своими соседями. Вы будете полноправными собственниками квартиры, сможете самостоятельно определять судьбу своего

**В СЛУЧАЕ ВЫЕЗДА В ДРУГОЕ МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА
ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИВАТИЗИРОВАННЫМ
ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ БЫВШЕГО ЧЛЕНА СЕМЬИ
СОБСТВЕННИКА МОЖЕТ БЫТЬ ПРЕКРАЩЕНО
НЕЗАВИСИМО ОТ ТОГО, ЧТО В МОМЕНТ
ПРИВАТИЗАЦИИ ЭТО ЛИЦО ИМЕЛО РАВНОЕ ПРАВО
ПОЛЬЗОВАНИЯ ДАННЫМ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
С ПРИВАТИЗИРОВАВШИМ ЕГО ЛИЦОМ**

жилища (по закону вы вправе продать, заложить, подарить, сдать жилое помещение, не спрашивая на это согласие прописанных), но вот выселить таких жильцов будет невозможно. Многие по этой причине отказываются приобретать приватизированные квартиры.

Возвращаемся к нашей ситуации. После получения квартиры супруги развелись, и Л. был вынужден выехать из квартиры в другой город, где и проживает до настоящего времени более полутора лет. Л. отказался от

уплаты коммунальных платежей и платы за жилое помещение. Задача Л. на суде заключалась в том, чтобы убедить суд в том, что Л. от права пользования квартирой не отказывался. Более того, имеет намерение в ней проживать. На стороне Л. ст. 40 Конституции РФ, где указано, что каждый имеет право на жилище, и никто не может быть произвольно лишен своего жилища. А также часть 4 ст. 3 Жилищного кодекса РФ, в которой говорится, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем.

**СОГЛАСИЕ ЛИЦ, КОТОРЫЕ СОВМЕСТНО
ПРОЖИВАЮТ С СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ, ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ
УСЛОВИЕМ ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦИИ**

В силу ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» для осуществления приватизации жилья необходимо согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи на приобретение помещения в собственность, а также и несовершеннолетних от 14 до 18 лет. Все эти лица должны подать заявления установленной формы об участии в приватизации, т.е. согласие лиц, которые совместно проживают с собственником жилого помещения, является обязательным условием для приватизации. При этом следует учитывать, что, дав согласие на приватизацию жилого помещения, лицо исходило из того, что право пользования данным жилым помещением для него будет носить бессрочный характер. Следовательно, его права должны быть учтены при переходе права собственности на жилое помещение другому лицу, поскольку иное толкование нарушало бы положения ст. 40 Конституции РФ. На момент приватизации Л. проживал в спорной квартире и дал свое согласие на приватизацию, в противном случае приватизировать квартиру

было бы невозможно. В первой инстанции В. было отказано. Суд второй инстанции счел, что волеизъявление Л. направлено на сохранение права пользования квартирой. В итоге решение первой инстанции оставлено без изменения, а апелляционная жалоба — без удовлетворения.

**СТАНДАРТНАЯ СХЕМА ЗАЩИТЫ ВТОРОЙ
СТОРОНЫ — ЭТО ЗАЯВЛЯТЬ О ТОМ, ЧТО О
ПОЛУЧЕНИИ ЖЕНОЙ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО
ДОГОВОРУ ЗАЙМА НЕ ЗНАЛ И НА ИХ ПОЛУЧЕНИЕ
СОГЛАСИЯ НЕ ДАВАЛ**

РАЗДЕЛ СОВМЕСТНЫХ ДОЛГОВ БЫВШИХ СУПРУГОВ

Раздел имущества подразумевает не только нажитое совместное имущество, но и образовавшиеся долги в период брака. Так, одна из моих доверителей (К.) обратилась при разводе к мужу (С.) с требованием о разделе долга супругов по договору займа, заключенному во время брака в размере 3 000 000 рублей. В суде важным доказательством является то, что полученные денежные средства были потрачены на нужды семьи. Как правило, это подразумевает и раздел долга по $\frac{1}{2}$, что вынуждает вторую сторону всячески опровергать заявленное требование.

Разрешая подобные споры, суд руководствуется ст. 34 Семейного кодекса РФ: «...имущество, нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью». Как указано в ч. 3 ст. 39 Семейного кодекса РФ общие долги супругов при разделе общего имущества супругов распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям. Поскольку денежные средства по договору займа получены К. в пе-

риод брака с С., то и обязательства по возврату долга они несут в равных долях. Стандартная схема защиты второй стороны — это заявлять о том, что о получении женой денежных средств по договору займа не знал и на их получение согласия не давал. В нашем случае Л. являлся генеральным директором ООО и подписывал договор беспроцентного займа от имени заимодавца. Заявлять обратное было бессмысленно. Иногда вторая сторона заявляет, что денежные средства не были потрачены на нужды семьи.

**В СУДЕ ВАЖНЫМ ДОКАЗАТЕЛЬСТВОМ
ЯВЛЯЕТСЯ ТО, ЧТО ПОЛУЧЕННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ
СРЕДСТВА БЫЛИ ПОТРАЧЕНЫ НА НУЖДЫ
СЕМЬИ. КАК ПРАВИЛО, ЭТО ПОДРАЗУМЕВАЕТ
И РАЗДЕЛ ДОЛГА ПО $\frac{1}{2}$, ЧТО ВЫНУЖДАЕТ
ВТОРУЮ СТОРОНУ ВСЯЧЕСКИ ОПРОВЕРГАТЬ
ЗАЯВЛЕННОЕ ТРЕБОВАНИЕ**

И здесь нужно постараться подтвердить указанные доводы в соответствии со ст. 56 ГПК РФ. В нашем случае суд пришел к выводу об обоснованности заявленных требований, и исковые требования К. к С. о разделе долга удовлетворил.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СНЯТИЮ С РЕГИСТРАЦИОННОГО УЧЕТА

Добровольно зарегистрировав близких родственников, будьте готовы к разным исходам, в том числе и к борьбе за свою жилплощадь через суд. Закон дает возможность признать гражданина утратившим право пользова-

ния жилым помещением, будь то квартира, комната или жилой дом. Обращаясь с иском в суд необходимо помнить, что у вас есть только один шанс. Повторное обращение с таким же требованием будет уже невозможно.

В первую очередь, следует определить, что же представляет собой право пользования жилым помещением. Однозначно, исходя из самого названия права, можно прийти к выводу, что речь идет о возможности проживать на определенной жилплощади. Наибольший объем прав у собственника жилого помещения. Его права могут быть ограничены исключительно законом. Он вправе владеть, распоряжаться и пользоваться жилым помещением в той мере, в которой это не нарушает интересы других граждан. Ниже приведены рекомендации по выстраиванию защиты и требований сторон.

Следует учитывать, что неисполнение ответчиком обязанностей по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не является самостоятельным основанием для признания ответчика утратившим право пользования помещением (определения Московского городского суда от 01.04.2014 № 4г/5-1922/2014, от 25.03.2014 № 4г/5-3007/2014). Суды отмечают, что в подобных ситуациях истец вправе обратиться в суд с требованием о взыскании с ответчика расходов по содержанию жилого помещения и по оплате жилищно-коммунальных услуг, которые понес истец (апелляционные определения Московского городского суда от 12.02.2013 по делу № 11-4311, от 22.01.2013 по делу № 11-2138).

В некоторых случаях при рассмотрении дела суд устанавливает, что ответчик добровольно выехал из жилого помещения в другое место жительства и при этом не имеет в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение. Сам по себе этот факт не может являться основанием для признания отсутствия ответчика в спорном жилом помещении временным (п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Как видите, нюансов очень много, каждое дело индивидуально. В большинстве случаев исход зависит от грамотно выстроенной линии защиты.

РЕКОМЕНДАЦИИ ИСТЦУ

Обстоятельства, подлежащие доказыванию	Доказательства, которыми можно подтвердить эти обстоятельства	Примеры из судебной практики
Выезд ответчика из жилого помещения носит постоянный характер, что подтверждается следующими фактами: — ответчик вывез из жилого помещения свои вещи — ответчик переехал в другой населенный пункт — ответчик вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении — ответчик не проживает в жилом помещении в течение длительного времени (например, более 5 лет) — истец обращался в органы внутренних дел с заявлением о розыске ответчика — истец подавал иск в суд о признании ответчика безвестно отсутствующим — ответчик обжаловал судебное решение о своем выселении из жилого помещения через несколько лет после его вынесения	— Свидетельские показания — Справка о проживании ответчика по другому адресу с определенной даты (периода) — Справка отделения ФГУП «Почта России», согласно которой пенсия ответчика ежемесячно доставляется ему по другому адресу — Акт обследования жилого фонда — Справка из органов внутренних дел, согласно которой не установлено проживание ответчика по месту регистрации (в спорном жилом помещении) — Справка из городской поликлиники, согласно которой ответчик не обращался за медицинской помощью по месту регистрации (в спорном жилом помещении) — Заявление в органы внутренних дел о розыске ответчика — Иск о признании ответчика безвестно отсутствующим — Заявление ответчика в суд об отмене решения суда о выселении из жилого помещения, поданное спустя несколько лет после его вынесения	— П. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 — Определение Верховного Суда РФ от 20.05.2014 № 81-КГ14-1 — Определение Верховного Суда РФ от 29.04.2014 № 5-КГ13-150 — Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2014 № 46-КГ14-2 — Определение Верховного Суда РФ от 20.11.2012 № 38-КГ12-11 — Определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 № 5-КГ12-29 — Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2012 № 4-В12-8 — Постановление Президиума Московского городского суда от 24.05.2013 по делу № 44г-47 — Постановление Президиума Московского городского суда от 26.04.2013 по делу № 44г-33 — Постановление Президиума Московского городского суда от 01.06.2012 по делу № 44г-65 — Апелляционное определение Московского городского суда от 24.12.2013 по делу № 11-42385 — Определение Московского городского суда от 20.06.2014 № 4г/9-5851/2014 — Кассационное определение Московского городского суда от 29.01.2014 № 4г/2-11876/13

Обстоятельства, подлежащие доказыванию	Доказательства, которыми можно подтвердить эти обстоятельства	Примеры из судебной практики
Выезд ответчика из жилого помещения был добровольным, то есть осуществлялся по собственному желанию ответчика	Свидетельские показания	— П. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 — Определение Верховного Суда РФ от 20.05.2014 № 81-КГ14-1 — Определение Верховного Суда РФ от 29.04.2014 № 5-КГ13-150 — Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2014 № 46-КГ14-2 — Определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 № 5-КГ12-29 — Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2012 № 4-В12-8 — Постановление Президиума Московского городского суда от 01.06.2012 по делу № 44г-65 — Определение Московского городского суда от 20.06.2014 № 4г/9-5851/2014 — Кассационное определение Московского городского суда от 29.01.2014 № 4г/2-11876/13 — Определение Московского городского суда от 17.01.2014 № 4г/5-301/2014
Ответчику не чинились препятствия в пользовании жилым помещением со стороны истца и других лиц, проживающих в нем	— Свидетельские показания — Отсутствие заявлений ответчика в органы полиции о нарушении его жилищных прав, о чинении истцом препятствий в пользовании жилым помещением	— П. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 — Определение Верховного Суда РФ от 20.05.2014 № 81-КГ14-1 — Определение Верховного Суда РФ от 29.04.2014 № 5-КГ13-150 — Определение Верховного Суда РФ от 20.11.2012 № 38-КГ12-11 — Определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 № 5-КГ12-29

Ю. Чумак

Выписка бывшего...

Обстоятельства, подлежащие доказыванию	Доказательства, которыми можно подтвердить эти обстоятельства	Примеры из судебной практики
		— Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2012 № 4-В12-8 — Постановление Президиума Московского городского суда от 01.06.2012 по делу № 44Г-65 — Определение Московского городского суда от 20.06.2014 № 4Г/9-5851/2014 — Кассационное определение Московского городского суда от 29.01.2014 № 4Г/2-11876/13 — Апелляционное определение Московского городского суда от 30.01.2014 по делу № 33-5811/14
Ответчик не исполняет обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг	Квитанции на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	— П. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 — Определение Верховного Суда РФ от 20.05.2014 № 81-КГ14-1 — Определение Верховного Суда РФ от 29.04.2014 № 5-КГ13-150 — Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2014 № 46-КГ14-2 — Определение Верховного Суда РФ от 20.11.2012 № 38-КГ12-11 — Определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 № 5-КГ12-29 — Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2012 № 4-В12-8 — Постановление Президиума Московского городского суда от 01.06.2012 по делу № 44Г-65 — Определение Московского городского суда от 20.06.2014 № 4Г/9-5851/2014

Обстоятельства, подлежащие доказыванию	Доказательства, которыми можно подтвердить эти обстоятельства	Примеры из судебной практики
		— Кассационное определение Московского городского суда от 29.01.2014 № 4г/2-11876/13 — Определение Московского городского суда от 17.01.2014 № 4г/5-301/2014 — Апелляционное определение Московского городского суда от 24.12.2013 по делу № 11-42385
Ответчик не предпринимал попыток вселиться в жилое помещение (вообще или в течение длительного времени)	Свидетельские показания	— Определение Верховного Суда РФ от 20.05.2014 № 81-КГ14-1 — Определение Верховного Суда РФ от 29.04.2014 № 5-КГ13-150 — Определение Верховного Суда РФ от 20.11.2012 № 38-КГ12-11 — Определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 № 5-КГ12-29 — Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2012 № 4-В12-8 — Определение Московского городского суда от 20.06.2014 № 4г/9-5851/2014 — Апелляционное определение Московского городского суда от 24.12.2013 по делу № 11-42385 — Апелляционное определение Московского городского суда от 30.01.2014 по делу № 33-5811/14 — Апелляционное определение Московского городского суда от 28.02.2014 по делу № 33-4764
Ответчик имеет право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства	— Договор социального найма — Свидетельство о регистрации права собственности ответчика на другое жилое помещение	— П. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14

Ю. Чумак

Выписка бывшего...

Обстоятельства, подлежащие доказыванию	Доказательства, которыми можно подтвердить эти обстоятельства	Примеры из судебной практики
	— Документы о регистрации ответчика по новому месту жительства — Распоряжение префекта конкретного округа г. Москвы о предоставлении ответчику как очереднику квартиры для продажи с рассрочкой платежа сроком на несколько лет — Договор купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, заключенный между ответчиком и Московским городским Центром арендного жилья — Договор между ответчиком и Московским городским Центром арендного жилья о предоставлении квартиры в пользование ответчика для проживания без регистрации по месту жительства — Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), согласно которой ответчик имеет в своей собственности земельный участок	— Определение Верховного Суда РФ от 29.04.2014 № 5-КГ13-150 — Постановление Президиума Московского городского суда от 01.06.2012 по делу № 44г-65 — Апелляционное определение Московского городского суда от 24.12.2013 по делу № 11-42385 — Апелляционное определение Московского городского суда от 28.02.2014 по делу № 33-4764

РЕКОМЕНДАЦИИ ОТВЕТЧИКУ

Обстоятельства, подлежащие доказыванию	Доказательства, которыми можно подтвердить эти обстоятельства	Примеры из судебной практики
Выезд ответчика из жилого помещения носит временный характер, в частности, ответчик временно отсутствовал в жилом помещении: — по работе; — по причине прохождения обучения; — по причине нахождения на лечении	— Документы, полученные у работодателя, которые подтверждают работу ответчика вне места нахождения жилого помещения в течение определенного времени — Документы, подтверждающие прохождение ответчиком обучения (справки, выписки из образовательного учреждения) — Документы, подтверждающие нахождение ответчика на лечении (справки, выписки, медицинская карта из лечебного учреждения)	— П. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 — Постановление Президиума Московского городского суда от 02.08.2013 по делу № 44г-98 — Апелляционное определение Московского городского суда от 14.02.2014 по делу № 33-2802 — Апелляционное определение Московского городского суда от 06.05.2014 по делу № 33-15905
Выезд ответчика из жилого помещения был вынужденным по причине: — конфликтных (крайне конфликтных) отношений в семье; — расторжения брака с истцом; — вступления истца в новый брак	— Свидетельские показания — Свидетельство о расторжении брака с истцом — Свидетельство о заключении истцом нового брака	— П. 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 — Определение Московского городского суда от 09.06.2014 № 4г/5-6112/2014 — Определение Московского городского суда от 30.04.2014 № 4г/9-4528/2014 — Определение Московского городского суда от 25.03.2014 № 4г/5-3007/2014 — Определение Московского городского суда от 21.01.2014 № 4г/8-62

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

Юристы говорят...

Д. Якушев



Дмитрий Якушев

ведущий юрист юридической компании «Закон и
Налоги»

Юристы говорят... актуальные проблемы квартирного вопроса)

Юристы говорят...



Можно ли «слить» в одну квартиру все квартиры жилого дома?

— Жилищный кодекс Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ), а именно глава 4, позволяет производить переустройство и перепланировку жилых помещений, но с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления. При этом ст. 25 ЖК РФ дает определение терминам переустройство и перепланировка:

— переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения,

— перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Ответ на вопрос о том, можно ли объединить все квартиры жилого дома в одну, сводится к одному постулату: переустройство и перепланировка возможны, если будут соблюдены требования законодательства и получено одобрение (согласование) органа местного самоуправления. Давайте подробнее разберемся, что кроется под этими двумя условиями.

В ЖК РФ не указано, о соблюдении требований какого законодательства идет речь — только жилищного или же любого иного, федерального или законов субъектов РФ. Скорее всего, под законодательством Российской Федерации необходимо понимать жилищное законодательство, в состав которого входят не только законы, но и иные нормативные правовые акты (ст. 5 ЖК РФ), а также иные акты законодательства, включаемые в его состав в соответствии с отраслевыми кодексами и иными законами с учетом положения Конституции РФ о разграничении полномочий между Российской Федерацией и ее субъектами. Однако, исходя из судебной практики, можно сделать вывод, что под законодательством понимается не только жилищное законодательство, но и градостроительные, санитарные нормы, нормы по охране жизни и здоровья граждан и т.д.

Итак, давайте разберемся, какие именно требования нужно соблюсти для проведения переустройства и перепланировки квартиры.

Во-первых, в результате перепланировок должна быть сохранена несущая способность конструктивных элементов здания, несущие строительные конструкции должны оставаться в работоспособном состоянии, обеспечивающем надежность и пространственную устойчивость здания. При этом прочность, устойчивость и долговечность элементов перепланированной квартиры должны соответствовать существующим нормативным требованиям (как правило, это следующие нормы: Строительные нормы и правила СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (приняты Постановлением Госстроя РФ от 23 июня 2003 г. № 109), Свод правил СП54.13330.2011 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», утвержденный Приказом Министерства регионального развития РФ от 24 декабря 2010 г. № 78, Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утверждено Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47), Методические рекомендации по ликвидации нарушений в содержании и использовании жилищного фонда и придомовых территорий (МДС 13-17.200), утвержденные Приказом Минстроя РФ от 29 марта 1995 года № 8, Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и т.д.

Во-вторых, переустройство и перепланировка квартиры не должны нарушать права и законные интересы жильцов и соседей, а также не должна создаваться угроза их жизни и здоровью.

В-третьих, произведенные переустройство и перепланировка должны соответствовать требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Таким образом, чтобы понять, возможно ли объединить все квартиры жилого дома в одно помещение, необходимо проанализировать ряд строительных, санитарных, противопожарных и иных норм. Сделать это могут соответствующие эксперты, имеющие специальное образование и осу-

ществляющие свою деятельность в строительной отрасли. Полагаю, что в ряде случаев, исходя из конструкции жилого дома (вспомним, что многие квартиры располагаются в дореволюционных домах — особняках, изначально представляющих из себя единое жилое пространство), произвести объединение квартир всего дома в одну возможно. Однако ответ в том или ином случае нужно искать у специалистов строительной отрасли, являющихся членами саморегулируемых организаций и имеющих соответствующий доступ. Как правило, данный ответ содержится в техническом заключении о возможности проведения переустройства и перепланировки, которое оформляется к проекту объединения квартир.



Вертикальное слияние — какие здесь особенности споров?

— Осуществить вертикальное слияние, то есть объединить две квартиры, расположенные друг над другом, технически и теоретически возможно. Однако здесь имеются нюансы, и самый главный нюанс — это обустройство лестницы между этажами в объединенных квартирах. Для установки лестницы необходимо обустроить проем в межэтажном перекрытии. При таком обустройстве риск обрушения гораздо больше, чем при изменении несущих конструкций и/или перегородок.

Однако зачастую споры связаны не с соблюдением СНиПов при обустройстве перепланировки, а с вопросами использования такой квартиры. Имеются случаи, когда первый этаж квартиры используется под магазин или даже ночной бар, а вторая часть уже как жилое помещение или офис. Жильцы и соседи по дому жалуются на шум, антисанитарное содержание и т.д. Более того, собственники двух объединенных квартир, получив дополнительные квадратные метры, устраивают в жилых помещениях сауны, бассейны, возводят камины, дымоходные трубы которых выводятся на общую крышу многоквартирного дома. Все эти изменения и улучшения несут угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, а также противоречат нормам обустройства жилых помещений в многоквартирных домах, в связи с чем такие перепланировки признаются судами незаконными.



Можно ли менять местами кухни и жилые комнаты? Как?

— Ответ на вопрос содержится в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утверждено Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47), в соответствии с п. 24 которого размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях.

Таким образом, провести перепланировку и переместить кухню на место жилой комнаты запрещено на законодательном уровне. Узаконить такую перепланировку в судебном порядке также не получится (например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 ноября 2010 г. № 33-33845).



Какие споры идут в судах по переустановкам туалетов?

— При переустановке туалетов нужно помнить о Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утверждено Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47), в соответствии с п. 24 которого размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Т.е. перемещение туалета в квартире на место над комнатами нижней квартиры строго запрещено. Такая перепланировка не получит соответствующего согласования и не будет признана судом.

Как правило, переустановка туалета сопряжена с перепланировкой туалета и ванной комнаты. Собственники малогабаритных квартир пытаются расширить площадь кухонь, ванных комнат за счет сноса и/или переноса перегородок между туалетом и ванной комнатой, кухней, прихожей, кла-

довой. Как правило, такие перегородки не являются несущими и в большинстве случаев получить разрешение на их снос или изменение довольно легко. Однако в некоторых случаях не допускается даже изменение проемов в перегородках. Так, например, наиболее жесткие ограничения предусмотрены для перепланировки панельных и блочных домов в силу того, что по своим прочностным характеристикам они уступают кирпичным домам. Так, п. 4.2.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, устанавливает запрет на расширение и устройство проемов в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий (апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 05.02.2014 по делу № 33-563).

Более того, перенос туалета в квартире многоквартирного дома без соответствующего согласования и своими силами может нести негативные последствия. В случае если при подключении сантехнических труб, труб подвода воды будут допущены ошибки, это может привести к прорыву труб и затоплению нижерасположенных квартир. Это приведет к тому, что жильцы нижних этажей предъявят собственнику переустроенной квартиры требования о возмещении материального ущерба.



Какие споры идут по освоению чердаков?

— Некоторое время назад жители последних этажей многоквартирных домов стали оборудовать выход на чердак из своей квартиры, сооружать перегородки при необходимости и таким образом получали двухкомнатную квартиру большей площади. Однако с чердачными помещениями споры идут не по вопросу соответствия проводимых перепланировок строительным нормам и правилам, а также возможности причинения такой перепланировкой вреда жизни и здоровью граждан, а по вопросу признания права собственности на присвоенные квадратные метры. Чердаки, мансарды многоквартирных домов относятся к общему имуществу многоквартирного дома. Такие помещения предназначены для обслуживания более одного помещения в указанном доме, имеют инженерное оборудование, требующее доступа обслуживающего персонала; несущие конструкции крыши (стропила) расположены в помещении чер-

дака, конструкция крыши (кровли) жилого дома входит в состав помещения чердака по всей площади покрытия. Возводимые помещения на чердаках могут препятствовать доступу к действующим коммуникациям общедомового значения: трубопроводам системы отопления; системе электроснабжения, к общедомовым системам вентиляции, канализации и лифтовому оборудованию.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. В силу частей 1 и 2 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Положениями ст. 289 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) установлено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Согласно ст. 290 ГК РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Таким образом, исходя из положений ГК РФ, приобрести право собственности на чердачное помещение жильцы многоквартирного дома не вправе (апелляционное определение Московского городского суда от 16.03.2016 по делу № 33-2922/2016, апелляционное определение Калининградского областного суда от 28.01.2015 по делу № 33-50/2015г.).

Д. Якушев

Юристы говорят...



В Красногорске хозяин крыши построил там зимний сад и бассейн. Имел право?

— Ответ на вопрос содержится в ст. ст. 36, 44 ЖК РФ, ст.ст. 289, 290 ГК РФ, согласно которым крыша является общим имуществом многоквартирного дома, а проведение реконструкции крыши возможно только с общего согласия жильцов дома. Кроме того, и сама реконструкция должна быть проведена в установленном законом порядке, т.е. должен быть проект будущих изменений, техническое заключение о возможности проведения такой реконструкции, разрешение на проведение реконструкции органом местного самоуправления.

Даже если все жильцы дома будут согласны на оборудование зимнего сада и бассейна на крыше, вопрос сохранения прочности конструкций здания остается под сомнением. Изначально при проектировании жилых домов обустройство кровли многоквартирных домов не рассчитаны для расположения там дополнительных тяжеловесных конструкций, ведь зимний сад (деревья в горшках и кадках), бассейн имеют немалый вес, который, несомненно, будет влиять на прочность конструкции здания, что приведет к аварийности дома. Поэтому даже если формально возвести сад на благо жильцов дома, если конструкция дома изначально не проектировалась под такую нагрузку, можно ожидать негативных последствий.



Какие идут споры по праву голоса от объединенной квартиры, роли в придомовой территории, рекламе на стенах жилых домов?

— Согласно п. 3 ст. 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Согласно п. 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Таким образом, при определении права голоса собственника от объединенной квартиры следу-

ет учитывать общую площадь объединенной квартиры. Следует учитывать, что такая квартира должна быть оформлена соответствующим образом, т.е. проведенное обустройство двух квартир должно быть согласовано в органах местного самоуправления, проведенная перепланировка должна быть учтена специалистами БТИ и поставлена на кадастровый учет, должно быть зарегистрировано право собственности на новый объект. Данные изменения должны быть предоставлены в управляющую компанию.



Мошенники и слияние квартир — какие схемы опасны для владельцев?

— В большинстве своем мошеннические схемы не связаны напрямую со слиянием квартир. Сам процесс слияния квартир без соответствующего согласования может принести будущему владельцу дополнительные затраты на оформление перепланировки, штрафы и т.д. Покупая объединенную квартиру, необходимо проверить технический паспорт на квартиру – он должен иметь план одной общей квартиры, а не состоять из двух технических планов на ранее существовавшие квартиры, запросить выписку из ЕГРП для сверки площади и иных данных объединенной квартиры. Если, приобретая объединенную квартиру, продавец просит оформить документы по покупке двух квартир, существовавших до объединения, то соглашаясь на такую сделку, Вы идете на риск и возможные финансовые потери. Более того, если перепланировка осуществлена с грубыми нарушениями, нового собственника могут принудить вернуть жилое помещение в первоначальный вид.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

Что написано пером...

Что написано пером, то может быть оспорено в суде

Юристы говорят...



Ольга Балбек, заметитель директора брокерского департамента по юридическим вопросам «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»:

— О составлении завещания в нашей стране, как правило, как-то не принято думать. Одни считают написание завещания дурной приметой, другие уверены, что еще успеют распорядиться своим имуществом, третьи рассуждают, что наследники сами честно решат, какая часть наследства и кому должна принадлежать, четвертые вообще не задумываются над этим вопросом. На протяжении всей жизни человек накапливает капитал. В нашей стране самой большой ценностью считается недвижимость: квартира, дом, земельный участок, дача и т.д. Одновременно именно оно может стать камнем преткновения, из-за которого разгорятся нешуточные семейные конфликты. Предотвратить их возможно завещанием.

Однако, как показывает практика, не всегда и не все наследники согласны с озвученной в завещании волей наследодателя и пытаются добиться справедливости через суд. В России, как и в большинстве цивилизованных стран, завещание имеет безусловный приоритет при рассмотрении дела. Однако суд может вынести решение, согласно которому в соответствии с существующим законодательством «обиженные» наследники могут получить полагающуюся им долю. Как и по какой причине это может произойти — все это детально описано автором в статье.

Но важно добавить, что на сегодняшний день в судебной практике процент наследственных споров по завещанию гораздо ниже, чем процент вступления в наследство по закону. Но они имеют место быть. Причем чаще всего они возникают на основании требования признания недействительности завещания из-за физического и душевного состояния наследодателя на момент составления документа со стороны обойденного вниманием наследника.

Пожилая женщина проживала вместе с дочерью. Дочь, уезжая в командировку, попросила дальнюю родственницу присмотреть за матерью, поскольку та страдала алкогольной зависимостью. Через две недели дочь из командировки вызвали телеграммой на похороны матери. При оформле-

Что написано пером...

нии наследства выяснилось, что за неделю до смерти умершая завещала свою квартиру родственнице, которая присматривала за ней. Дочь оспорила завещание через суд. Основным аргументом для признания недействительным завещания послужило душевное состояние умершей женщины. Суду была предоставлена ее медицинская карта, в которой было указано, что долгое время она состояла на учете в соответствующих лечебных заведениях и систематически проходила там лечение. Суд вернул законной наследнице ее имущество.

**НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ
ПРОЦЕНТ НАСЛЕДСТВЕННЫХ СПОРОВ ПО
ЗАВЕЩАНИЮ ГОРАЗДО НИЖЕ, ЧЕМ ПРОЦЕНТ
ВСТУПЛЕНИЯ В НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ**

Вопрос душевного здоровья завещателя на момент составления документа, действительно, является одной из распространенных и в то же время сложно доказуемых причин, на основании которой завещание может быть оспорено. Ведь после вступления завещания в силу, проведение экспертизы на предмет душевного здоровья его составителя является довольно сложным процессом. Одно дело, если душевная болезнь завещателя действительно имела место быть, и этот очевидный факт подтверждается прижизненными экспертизами, результатами медицинских осмотров, заключениями экспертов и т.д. И совсем другое дело, когда наследодатель находился в здравом уме, а кто-то из потенциальных наследников пытается доказать обратное. Здесь можно привести другой случай из практики.

Пожилая женщина при жизни решила распорядиться своим имуществом и составила завещание в пользу сына, который с ней проживал. После ее смерти дочь решила опротестовать завещание. Она обратилась с исковым заявлением в суд на предмет признания завещания недействительным. В

качестве доказательства привела свидетелей, которые заявляли, что на момент написания завещания женщина не отдавала отчет своим действиям. Но сын смог доказать обратное, предоставив суду медицинскую карту умершей матери. Завещание осталось в силе. Сын стал законным наследником по завещанию.

**ОСНОВНЫМ ПРИНЦИПОМ НАСЛЕДОВАНИЯ
ЯВЛЯЕТСЯ ПРИНЦИП СВОБОДЫ ЗАВЕЩАНИЯ. В
ТО ЖЕ ВРЕМЯ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ, ЧТО
В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ СУЩЕСТВУЕТ
НЕКОТОРОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ ВОЛИ ЗАВЕЩАТЕЛЯ**

Согласно законодательству человек может оставить накопленное им имущество любому члену семьи, дальнему родственнику, другу, знакомому или пожертвовать все благотворительному фонду, то есть основным принципом наследования является принцип свободы завещания. В то же время необходимо учитывать, что в соответствии с законом существует некоторое ограничение воли завещателя. В частности, предусмотрен перечень наследников, которые даже вопреки желанию завещателя имеют право на гарантированную минимальную долю в наследстве. Это так называемые наследники «обязательной доли». К ним относятся:

1. несовершеннолетние или нетрудоспособные дети;
2. нетрудоспособный супруг и родители наследодателя;
3. нетрудоспособные иждивенцы.

Остановимся подробнее на каждой из этих категорий.

Что написано пером...

1. Несовершеннолетние или нетрудоспособные дети. Нетрудоспособными признаются все несовершеннолетние, не достигшие 18 лет, а также дети пенсионного возраста и инвалиды с ограничением трудоспособности. Надо отметить, что закон предусматривает право на наследство даже зачатого, но еще не родившегося ко времени открытия наследства наследника. Если ребенок рождается, то он становится наследником. Новорожденный ребенок становится наследником, даже если он прожил после своего рождения всего несколько минут.

2. Нетрудоспособные супруг и родители наследодателя. Нетрудоспособными считаются:

— лица, достигшие пенсионного возраста (мужчины по достижении 60, женщины 55 лет);

— лица, признанные органами государственной медико-социальной экспертизы инвалидами при наличии ограничения к трудовой деятельности I, II или III степени (инвалидами I, II или III группы);

— лица, не достигшие 18 лет (несовершеннолетние).

3. Нетрудоспособные иждивенцы. Для призвания к наследованию в качестве обязательных наследников иждивенцев наследодателя необходимо одновременное наличие нескольких оснований:

— нетрудоспособность;

— они должны либо находиться на полном содержании наследодателя, либо получать от него помощь, которая являлась бы для них основным и постоянным источником средств к существованию;

— иждивенчество должно продолжаться не менее одного года до момента открытия наследства.

Размер обязательной доли законодателем четко определен и составляет не менее половины того, что наследник мог бы получить при наследовании по закону.

**РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ДОЛИ
ЗАКОНОДАТЕЛЕМ ЧЕТКО ОПРЕДЕЛЕН И
СОСТАВЛЯЕТ НЕ МЕНЕЕ ПОЛОВИНЫ ТОГО,
ЧТО НАСЛЕДНИК МОГ БЫ ПОЛУЧИТЬ ПРИ
НАСЛЕДОВАНИИ ПО ЗАКОНУ**

которому мать, как наследница обязательной доли, получила $\frac{1}{4}$ квартиры, а супруга умершего — $\frac{3}{4}$ квартиры (если бы завещание отсутствовало, женщины получили бы наследство в равных долях). В дальнейшем вдова выкупила у матери ее долю.

Что из себя представляют наследственные споры, каковы причины их появления, какие последствия? Однозначно ответить на этот вопрос сложно, так как в основе их возникновения всегда лежит человеческий фактор. Это может быть халатное отношение к своему капиталу. Кто-то считает, что обсуждать темы, касающиеся наследства, неприлично. Многие будущие наследники до последнего не знают и не надеются получить наследство. Иногда престарелые родственники «играют» со своими потенциальными наследниками, обещая наследство то одному, то другому. При этом сами наследники надеются, что все решится само собой. Однако чаще всего такая позиция приводит к конфликтам, когда каждый считает себя наиболее достойным получить наследство. Когда же вопреки ожиданиям наследство получает другой, более удачливый наследник, начинаются обиды и попытки доказать свою правоту в судебном порядке.

Что написано пером...

В связи с этим, по моему мнению, нужно правильно распорядиться своим капиталом еще при жизни: написать завещание, объявить свою волю и тем самым предотвратить возможное возникновение конфликтов зачастую между близкими родственниками, разрушающих все семейные ценности.



Марина Иванова, юрисконсульт, руководитель юридического департамента ORDO Realty:

— Завещание — это письменный документ, представляющий собой одностороннюю сделку, совершив которую гражданин реализует свое право на распоряжение имуществом после смерти. Оспорить завещание возможно только после фиксирования факта смерти и последующего открытия наследства. Недействительным может быть как завещание в целом, так и отдельные его завещательные распоряжения. Недействительность таких распоряжений не затрагивает остальной части завещания, если можно предположить, что она была бы включена в завещание и при отсутствии распоряжений, являющихся недействительными.

Несмотря на изложение в завещании последней воли умершего, многие наследники пытаются оспорить его волеизъявление по основаниям, перечисленным адвокатом Андреем Безрядовым, а именно: нарушение правил составления завещания, признание недееспособности завещателя, признание наследников недостойными, если имущество умершему не принадлежит. Наиболее распространенным в судебной практике основанием для оспаривания завещания является невменяемость завещателя в момент совершения завещания — факт, что наследодатель в момент совершения завещания хоть и не был признан недееспособным, но находился в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими. Завещание, совершенное при таких обстоятельствах, является оспоримым, то есть оно недействительно в силу признания его таковым судом. Следует отметить, что иск о признании завещания недействительным может быть подан любым заинтересованным лицом, чьи права нарушены в результате совершения завещания. То есть

в данном случае такими лицами обычно выступают наследники по закону, которые бы наследовали имущество при отсутствии завещания.

В соответствии с п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» во всех случаях, когда по обстоятельствам дела необходимо выяснить психическое состояние лица в момент совершения им определенного действия, должна быть назначена судебно-психиатрическая экспертиза. Например, при рассмотрении дел о признании недействительными сделок по мотиву совершения их гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими. Поэтому обязательным для данной категории дел является назначение посмертной судебно-психиатрической экспертизы с целью определения психического состояния наследодателя в момент совершения завещания. Однако не во всех случаях заключение посмертной судебно-психиатрической экспертизы может дать категоричный ответ о психическом состоянии наследодателя на момент совершения завещания. Поэтому доказывание тех фактов, что дееспособный наследодатель в момент совершения завещания находился в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, составляет чрезвычайную сложность.

**ИСК О ПРИЗНАНИИ ЗАВЕЩАНИЯ
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ МОЖЕТ БЫТЬ
ПОДАН ЛЮБЫМ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦОМ,
ЧЬИ ПРАВА НАРУШЕНЫ В РЕЗУЛЬТАТЕ
СОВЕРШЕНИЯ ЗАВЕЩАНИЯ**

Рассмотрим пример из судебной практики.

Что написано пером...

С. обратилась в суд с иском к Ш.А. о признании завещания и свидетельства о праве на наследство недействительными. В обоснование заявленных требований истец указала, что 04.04.2013 умерла ее мать Ш.Л., после ее смерти открылось наследство, состоящее из доли в праве собственности на квартиру и земельного участка с расположенным на нем жилым домом. Истец обратилась к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство. Однако в выдаче свидетельства истцу было отказано, т.к. наследником Ш.Л. является Ш.А. на основании завещания. Истец посчитал данное завещание недействительным, т.к. при жизни Ш.Л. страдала болезнью Паркинсона, в связи с чем не могла понимать значение своих действий и руководить ими. В связи с этим для проверки данных доводов судом была назначена и проведена посмертная судебно-психиатрическая экспертиза.

Согласно заключению комиссии экспертов, Ш.Л. обнаруживала деменцию в связи со смешанными заболеваниями. Степень интеллектуальных нарушений у Ш.Л. была выражена столь значительно, что лишала ее способности понимать значение своих действий и руководить ими при составлении и подписании завещания 03 июня 2011 года. Суд первой инстанции исходил из того, что в момент составления Ш.Л. завещания она не могла понимать значение своих действий, что нашло свое подтверждение в ходе судебного разбирательства при проведении посмертной судебно-психиатрической экспертизы. Судебная коллегия согласилась с данными выводами суда первой инстанции.

В апелляционной жалобе ответчик ссылался на то, что в материалы дела попали доказательства, полученные с нарушением закона и являющиеся подложным. Судебная коллегия пришла к выводу, что данные доводы ответчика являются несостоятельными и не могут служить основанием для отмены решения суда.

Ответчик ссылался и на то, что психиатрическое освидетельствование основано на ложных сведениях С., а также, что с 2000 года Ш.Л. в быту себя не обслуживала, была дезориентирована в пространстве и времени, опровергаются показаниями допрошенных свидетелей и другими доказательствами по делу, которым суд не дал оценки. Вместе с

тем указанные доводы не влекут отмену решения, т.к. допрошенные судом первой инстанции свидетели не являются специалистами в области психиатрии и не имеют соответствующего образования, в связи с чем их показания не могут служить доказательством того, что Ш.Л. в юридически значимый момент при составлении завещания могла понимать значение своих действий и руководить ими. Ответчик указал на то, что суд должен был назначить по делу повторную посмертную судебно-психиатрическую экспертизу.

Между тем указанные доводы не повлекли отмены решения суда, т.к. указанное заключение комиссии экспертов было предметом исследования суда первой инстанции, получило надлежащую правовую оценку, на основании которого суд пришел к выводу, что в момент составления оспариваемого завещания Ш.Л. не могла понимать значение своих действий и руководить ими. В итоге судебная коллегия Верховного Суда РФ определила: решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 22 июня 2015 года оставить без изменения, апелляционную жалобу ответчика Ш.А. — без удовлетворения.

Как указывает в своей статье Андрей Безрядов, оспорить завещание на квартиру или загородную недвижимость можно также в случае, если имущество умершему не принадлежит. Интересным представляется ситуация, когда у завещателя отсутствует регистрация права собственности на недвижимое имущество, установленное решением суда.

Такой пример содержится в определении Верховного Суда РФ от 28.12.2004 № 18-В04-93. С. обратилась в суд с иском к К. о признании недействительным завещания от 6 октября 2000 года, признании действительным завещания от 23 апреля 1993 года, признании права собственности на квартиру, а также с иском о выселении Б., Б.В., Б.Л. без предоставления другого жилого помещения. В обоснование своих требований истица указала, что Г. 23 апреля 1993 года завещала ей все свое имущество. И затем 10 июня 1995 года Г. заключила с ней договор пожизненного содержания с иждивением, по которому передала ей в собственность квартиру. Однако, передав С. в собственность по ука-

Что написано пером...

занному договору квартиру, Г. составляет 6 октября 2000 года завещание на эту же квартиру на имя К., распорядившись не принадлежащим ей имуществом. Решением районного суда г. Сочи Краснодарского края заявленные С. исковые требования удовлетворены. За С. по завещанию от 23 апреля 1993 года признано право собственности на квартиру; завещание от 6 октября 2000 года на имя К. признано недействительным.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2002 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Определением президиума краевого суда вышеуказанные судебные постановления оставлены без изменения. В надзорной жалобе заявитель просил отменить вынесенные по делу судебные постановления. Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия Верховного Суда РФ нашла ее подлежащей удовлетворению.

Удовлетворяя заявленные исковые требования о признании недействительным завещания от 6 октября 2000 года, составленного Г. на имя К., суд исходил из того, что на момент составления данного завещания спорная квартира наследодателю не принадлежала, как и не принадлежала ей и на момент смерти, так как право собственности Г. на квартиру после вступления в законную силу решения суда о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением не было зарегистрировано. Суд кассационной инстанции согласился с таким выводом суда и указал на то, что Г., не являясь собственником спорной квартиры на 6 октября 2000 года, так как решение суда о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением еще не вступило в законную силу, составила завещание в пользу К., что признано судом нарушением закона.

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции и кассационное определение, президиум Краснодарского краевого суда также исходил из того, что завещание Г. на имя К. не может быть признано действительным в отношении спорной квартиры, т.к. на момент открытия наследства квартира наследодателю не принадлежала. С такими выводами судебных инстанций судебная коллегия Верховного Суда РФ не согласилась, т.к. решением районного суда договор пожизненного со-

держания с иждивением, заключенный между Г. и С., расторгнут, квартира возвращена в собственность Г. В силу подп. 3 пункта 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

Согласно ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Копии вступивших в законную силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в учреждение юстиции по регистрации прав.

Из содержания приведенных норм применительно к настоящему делу можно сделать вывод, что на момент открытия наследства спорная квартира принадлежала на праве собственности Г. на основании вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, в резолютивной части которого прямо указано, что квартира возвращается в собственность Г.

Отсутствие регистрации права собственности на недвижимое имущество, установленное решением суда, в учреждении юстиции по регистрации прав не лишает собственника права собственности на это имущество. Такое последствие законом не предусмотрено, не определен законом и срок регистрации права на недвижимое имущество, установленное решением суда. Поэтому спорная квартира на день смерти Г. принадлежала ей на праве собственности, и, значит, входила в состав наследственного имущества. Итогом данного судебного разбирательства явилось вынесение Судебной коллегией Верховного Суда РФ определения об отмене предыдущих решений и вынесении нового решения об отказе в иске С.

Еще одним из оснований оспаривания завещания на квартиру или загородную недвижимость является признание наследника недостойным. В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» указано, что при разреше-

нии вопросов о признании гражданина недостойным наследником и об отстранении его от наследования надлежит иметь в виду следующее:

а) указанные в абзаце первом пункта 1 статьи 1117 ГК РФ противоправные действия, направленные против наследодателя, кого-либо из его наследников или против осуществления последней воли наследодателя,

**ОТСУТСТВИЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО, УСТАНОВЛЕННОЕ РЕШЕНИЕМ
СУДА, В УЧРЕЖДЕНИИ ЮСТИЦИИ ПО
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НЕ ЛИШАЕТ СОБСТВЕННИКА
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЭТО ИМУЩЕСТВО**

выраженной в завещании, являются основанием к утрате права наследования при умышленном характере таких действий и независимо от мотивов и целей совершения (в том числе при их совершении на почве мести, ревности, из хулиганских побуждений и т.п.), а равно вне зависимости от наступления соответствующих последствий;

б) вынесение решения суда о признании наследника недостойным в соответствии с абзацами первым и вторым пункта 1 статьи 1117 ГК РФ не требуется. В указанных в данном пункте случаях гражданин исключается из состава наследников нотариусом, в производстве которого находится наследственное дело, при предоставлении ему соответствующего приговора или решения суда.

Рассмотрим также такое основание для оспаривания завещания, как ошибки в документе и нарушение правил составления.

Оценку правильности составленного завещания дает суд, так как ГК РФ содержит только общее определение нарушений процесса и оформления. Они не являются основанием для признания документа недействительным, если их наличие не оказывает влияния на понимание воли и желания завещателя, изложенные в оспариваемом документе. Маловероятно, что, к примеру, орфографические ошибки могут вызвать ошибочное толкование волеизъявления, чего не скажешь про сомнения в подписи, которые могут послужить поводом к оспариванию завещания. Наличие подписи на завещании постороннего человека, призванного это сделать в связи с физическими недостатками завещателя (п. 3 ст. 1125), может подтолкнуть к оспариванию завещания.

**ПРИВЛЕЧЕНИЕ РУКОПРИКЛАДЧИКА К
ПОДПИСАНИЮ ЗАВЕЩАНИЯ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО
ПРИ НАЛИЧИИ У ЗАВЕЩАТЕЛЯ ТЯЖЕЛОЙ
БОЛЕЗНИ, ОБЪЕКТИВНО ИСКЛЮЧАЮЩЕЙ
ВОЗМОЖНОСТЬ ЗАВЕЩАТЕЛЯ ЛИЧНО
ПОДПИСАТЬ ЗАВЕЩАНИЕ**

Подписание завещания вместо завещателя рукоприкладчиком допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных ст. 1125 ГК РФ: физические недостатки завещателя, его тяжелая болезнь или неграмотность.

Как видно из судебной практики (апелляционное определение Московского городского суда от 12.11.2015 по делу № 33-41792/2015), тяжелая болезнь как основание для привлечения рукоприкладчика для подписания завещания поставлено в один ряд с физическим недостатком и неграмотностью, то есть с таким обстоятельством, при котором завещатель объек-

Что написано пером...

тивно лишен возможности поставить свою подпись. Признавая завещание недействительным, суд пояснил, что привлечение рукоприкладчика к подписанию завещания возможно только при наличии у завещателя тяжелой болезни, объективно исключающей возможность завещателя лично подписать завещание. Медицинские документы, представленные по делу, и другие материалы дела не содержали доказательств, свидетельствующих о том, что наследодатель страдал тяжелой болезнью, имел физические недостатки, препятствующие личному подписанию завещания. Завещание не содержало сведений о тяжелой болезни завещателя, в нем было указано лишь на наличие у наследодателя болезни.

Подводя итог, необходимо отметить, что, несмотря на то, что российское гражданское законодательство с уважением относится к волеизъявлению наследодателя, оспорить завещание на квартиру или загородную недвижимость все же возможно. Для этого необходимо знать ряд моментов: сделать это можно после смерти завещателя; оспаривать может только тот, чьи интересы и права значительно нарушаются; если завещание признается недействительным в силу его ничтожности, срок исковой давности по таким делам составляет 3 года. Если же завещание признается недействительным в силу его оспоримости, срок исковой давности составляет 1 год со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания завещания недействительным.



Дмитрий Трелин, старший партнер Юридического партнерства VERDICTO:

— Когда наследники требуют отмены завещания в связи с признанием завещателя недееспособным, истцы, как правило, требуют проведения посмертной судебно-психиатрической экспертизы. При проведении такой экспертизы нужно учитывать ряд особенностей. Целью посмертной судебно-психиатрической экспертизы является установление хронических психических расстройств, слабоумия или иных болезненных состояний психики, которые бы лишали наследодателя способности понимать значение своих действий и руководить ими в момент составления завещания.

Поскольку подэкспертное лицо — завещатель — уже не может принимать участие в обследовании, для проведения экспертизы потребуются материалы, свидетельствующие о его психическом состоянии в период составления завещания: видеоматериалы, письма, медицинская карта больного, протоколы допроса свидетелей по гражданскому делу. Сбор таких документов — трудоемкая и ответственная задача. Достоверность материалов, предоставляемых экспертам, не должна вызывать сомнений. Если материалы, предоставляемые эксперту в качестве объектов исследования, будут признаны недостоверными, выводы эксперта также будут признаны необоснованными.

**ЕСЛИ МАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ
ЭКСПЕРТУ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ
ИССЛЕДОВАНИЯ, БУДУТ ПРИЗНАНЫ
НЕДОСТОВЕРНЫМИ, ВЫВОДЫ ЭКСПЕРТА ТАКЖЕ
БУДУТ ПРИЗНАНЫ НЕОБОСНОВАННЫМИ**

Пример из практики (определение Верховного Суда РФ от 12.05.2015 № 46-КГ15-5). При оформлении наследственных прав Х. стало известно, что его братом было составлено завещание, которым принадлежащее ему имущество он завещал постороннему человеку — ответчику. В своем исковом заявлении Х. просил признать завещание недействительным, ссылаясь на то, что наследодатель не мог в момент его составления понимать значения совершаемых действий.

Судом первой инстанции была назначена посмертная судебно-психиатрическая экспертиза. Заключение комиссии экспертов от 8 мая 2014 г. было основано на доказательствах, достоверность которых не нашла своего подтверждения при разрешении дела. Представленная по запро-

су суда история болезни наследодателя из ГКУЗ «Ульяновская областная клиническая психиатрическая больница» была признана не достоверным доказательством наличия у завещателя психических расстройств. Такой вывод был сделан, поскольку имеющиеся в ней согласия на лечение подписаны не наследодателем, а другим лицом с подражанием его подлинной подписи.

**ОТСТРАНЕНИЕ НЕДОСТОЙНЫХ НАСЛЕДНИКОВ
ОТ НАСЛЕДОВАНИЯ ПО ЗАВЕЩАНИЮ, КАК
ПРАВИЛО, СВЯЗАНО С НЕИСПОЛНЕНИЕМ
ТАКИМИ ЛИЦАМИ СВОИХ АЛИМЕНТНЫХ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

В связи с этим, по мнению судебной коллегии, факт обращения наследодателя и оказания ему какой-либо медицинской помощи в указанном медицинском учреждении не может быть признан достоверно установленным, а также не могут быть признаны достоверными показания врачей, причастных к составлению названной истории болезни.

Автор статьи пишет про «недостойных» наследников и уточняет, что в данном случае понятие не моральное, а сугубо юридическое. Отстранение недостойных наследников от наследования по завещанию, как правило, связано с неисполнением такими лицами своих алиментных обязательств. Факт злостного уклонения недостойного наследника от исполнения таких обязательств может подтверждаться вступившим в законную силу приговором суда об осуждении за злостное уклонение от уплаты средств на содержание детей или нетрудоспособных родителей. Однако, если такого приговора нет, это не означает, что недостойного наследника нельзя отстранить от наследования.

Пример из практики. Совершеннолетний С. страдал неизлечимым заболеванием и написал завещание на свою мать. Отец С. — П. ушел из семьи, когда С. было 11 лет и не исполнял свои обязанности по его содержанию. Решение суда о взыскании с П. алиментов им не исполнялось. Мать С. неоднократно обращалась к приставам, которые обращали взыскание на имущество П. При этом П. предпринимал намеренные попытки скрыть имущество, что подтверждено вступившими в законную силу решениями судов по гражданским искам. Тем не менее к уголовной ответственности за злостное уклонение от исполнения алиментных обязательств П. не привлекался.

В 2015 году С. умер. П. обратился в суд с иском об отмене завещания. Свои требования он мотивировал тем, что С. подписывал завещание, находясь в последней стадии рака, испытывал острые боли и находился под влиянием наркотических обезболивающих, не мог понимать значения совершаемых действий. Мать С. — Е. обратилась со встречным иском к П. о признании его недостойным наследником и об отстранении П. от наследования.

Решением Дмитровского городского суда Московской области исковые требования Е. были удовлетворены в полном объеме. П. был отстранен от наследования. В свою очередь П. также было отказано в удовлетворении его первоначального требования, т.к. суд, посчитав его недостойным наследником, указал на отсутствие у П. права требовать признания завещания недействительным.

Однако нужно также понимать, что не всякое поведение наследника может повлечь за собой его признание недостойным. Особенно это касается случаев, когда наследники не исполняют своих обязанностей по уходу за престарелыми родителями.

Пример из практики (апелляционное определение Московского городского суда от 02.03.2016 по делу № 33-7614/2016): Б.М. обратилась в суд с исковым заявлением к Б.О. об отстранении от наследования недостойного наследника, ссылаясь на то, что наследодатель умер в 2014

Что написано пером...

году. До этого он длительное время болел, в период с января 2014 года по июнь 2014 года находился в беспомощном состоянии, нуждался в постоянном уходе по месту фактического проживания и при нахождении в стационарных медицинских учреждениях. Как указал Б.М., ответчик Б.О. злостно уклонялась от выполнения лежавших на ней в силу закона обязанностей «по достойному содержанию наследодателя Б.Г.», не принимала участие в совместных действиях родных и близких умершего наследодателя Б.Г. в части ухода, организации достойных похорон и поминок. Рассмотрев иск Б.М. о признании Б.О. недостойным наследником, Черемушкинский районный суд г. Москвы 30 июня 2015 года отказал в удовлетворении исковых требований. В своем решении суд указал, что обстоятельства, указанные Б.М. в качестве оснований для отстранения Б.О. от наследования, таковыми в соответствии со ст. 1117 ГК РФ не являются.



Дмитрий Щеглов, адвокат:

— Завещание — это волеизъявление наследодателя по распоряжению своим наследством либо в части, либо полностью. Волеизъявление, которое выражено в письменном виде и нотариально засвидетельствовано или засвидетельствовано иными уполномоченными лицами, приравненными к нотариусу в соответствии с законом. Завещание является односторонней сделкой, поэтому может быть оспорено по основаниям, предусмотренным законом, как и остальные сделки, которые являются двухсторонними и многосторонними. Наиболее часто встречающиеся споры в отношении наследственного имущества или в отношении завещаний, оформленных наследодателем, — споры по оспариванию завещаний по основаниям, предусмотренным законом. Например, составление завещания под влиянием заблуждения, либо обмана, составление завещания лицом, который на момент составления такого завещания не мог руководить своими действиями и не отдавал отчет своим действиям. Также встречается оспаривание завещаний по основаниям, когда наследодателя впоследствии после смерти признали недееспособным.

Такая категория споров крайне затруднительна в части сбора доказательств. При этом лицо, которое оспаривает завещание (как правило, является наследником), должно представить суду все необходимые доказательства в подтверждение своей правовой позиции. К примеру, если наследник оспаривает завещание по основаниям обмана наследодателя, то есть потерпевшего, такое лицо должно предоставить суду доказательства относительно того, что обман был совершен, относительно того, что потерпевший был подвергнут обману и в чем состоит этот обман. Обман может состоять в различных проявлениях. Как

**ЗАВЕЩАНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОДНОСТОРОННЕЙ
СДЕЛКОЙ, ПОЭТОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОСПОРЕНО
ПО ОСНОВАНИЯМ, ПРЕДУСМОТРЕННЫМ
ЗАКОНОМ, КАК И ОСТАЛЬНЫЕ СДЕЛКИ,
КОТОРЫЕ ЯВЛЯЮТСЯ ДВУХСТОРОННИМИ И
МНОГОСТОРОННИМИ**

правило, обманом является то, что лицо, которое обманывает, либо намеренно искажает действительные обстоятельства, либо умалчивает о действительных обстоятельствах. Оспаривая сделку по данному основанию, необходимо доказать, в чем состоит обман потерпевшего, как этот обман выражается, и какие именно обстоятельства не соответствуют действительности, либо указать, на какие обстоятельства обманувшее лицо намеренно не ссылалось при составлении завещания, то есть лицо не раскрыло своих истинных намерений по поводу совершаемой сделки. А в данном случае, если это завещание, односторонняя сделка, то, скорее всего, такой сделке будет предшествовать некое уверение или заверение потерпевшего в неких обстоятельствах, в связи с которыми потерпевший (наследодатель) составляет завещание. Если завещание было составлено под влиянием заблуждения, заинтересованное лицо, обращаясь в суд с иском об оспаривании данного завещания по таким основани-

ям, как введение в заблуждение, также должно предоставить доказательства в подтверждение того, что наследодатель при оформлении завещания заблуждался или был введен в заблуждение. Заблуждение может выражаться в таких элементах, как заблуждение относительно предмета сделки или правовой природы сделки, либо сторон сделки. В любом случае, чтобы признать данную сделку недействительной по основаниям введения в заблуждение, необходимо, конечно, предоставить большое количество доказательств в подтверждение своей правовой позиции.

Наиболее встречающимся иском об оспаривании завещания является спор, когда заинтересованное лицо, которым, как правило, является наследник, ссылается на то, что наследодатель при составлении завещания не отдавал отчет своим действиям и не мог руководить ими. Это бывает, когда наследодатель при составлении завещания находился в глубокой, продолжительной и тяжелой болезни, либо когда находился в состоянии хронического алкоголизма. Как правило, наследники, выходя с таким иском, тоже должны предоставить доказательства в подтверждение своей правовой позиции. И поскольку оспаривается сделка уже умершего, наследники ходатайствуют о проведении экспертизы.

Сложность оспаривания завещания по основаниям того, что при составлении завещания наследодатель не отдавал отчет в своих действиях и не мог руководить ими, вызвана тем, что, как правило, такие наследодатели к моменту спора или к моменту обращения в суд с соответствующим иском об оспаривании завещания уже умерли, поэтому наследникам сложно предоставить доказательства в подтверждение своей правовой позиции. Суды назначают посмертную психолого-психиатрическую экспертизу и ставят перед экспертом вопросы следующего содержания: обладал ли наследодатель в момент совершения спорной сделки, то есть составления завещания, должной дееспособностью? Отдавал ли он отчет своим действиям и мог ли руководить своими действиями?

В случае если наследодатель жив, и при этом есть обоснованные сомнения в том, что он действительно на момент совершения завещания действительно не отдавал отчет своим действиям и не мог руководить ими, то судом назначается экспертиза в отношении живого человека. Повторюсь, что такие споры возникают, как правило, после смерти наследодателя,

когда наследники начинают делить имущество, находятся наследники, недовольные завещанием, недовольные теми обстоятельствами, которые возникли после смерти наследодателя, тем имуществом, которое они получают в ходе принятия наследства.

Безусловно, по таким спорам заявителями являются такие наследники, которые остались недовольны результатами определения долей в наследственной массе с учетом того, что есть завещание, которое, по их мнению, обделяет их в части принадлежащего им заслуженно наследственного имущества. Доказательствами, которые нужно будет предоставить лицам в подтверждение своей правовой позиции по иску об оспаривании завещания, являются не только документы медицинского характера, которые были составлены при жизни наследодателя, но и посмертная судебная психолого-психиатрическая или психологическая экспертиза. И, конечно, результаты разрешения такого спора в 99% случаев зависят от проведенного исследования. Если эксперты смогут установить, что в момент составления завещания наследодатель не мог руководить своими действиями и не отдавал в них отчета, то такое завещание будет признано судом недействительным.

Усложняется процедура доказывания ещё тем, что завещание составляется в нотариальном виде, нотариусом. Конечно, бывают случаи, когда нотариус не присутствует при оформлении завещания, и завещание оформляется главврачом больницы или же его заместителем. Или же в иных экстремальных ситуациях возможно удостоверение завещания иными уполномоченными лицами. Как правило, завещание оформляется нотариусом, и оспорить такую сделку крайне проблематично, поскольку у нас из закона следует, что нотариус должен убедиться, что наследодатель обладает необходимой дееспособностью для совершения такой сделки, что он адекватен, что он отдает отчет своим действиям, имеет возможность и может руководить ими. Поэтому такая сделка, как завещание, оформленное у нотариуса, крайне тяжело поддается оспариванию. И очень тяжело доказать в суде то, что наследодатель был в таком состоянии, в котором не мог отдавать себе отчет в своих действиях и руководить ими.



Иван Хапалин, адвокат, адвокатская палата города Москвы:

— В целом статью Андрея Безрядова «Как оспорить завещание на квартиру или загородную недвижимость» можно назвать полезной. Однако нельзя не упомянуть про вопросы, возникающие по поводу отсутствия систематичности и последовательности изложения материала, а также целостности материала с юридической точки зрения. Каждый квалифицированный и компетентный юрист знает, что начинать лучше с понятийного аппарата — с разбора терминов, разделения дефиниций, то есть своеобразного установления «правил игры» в данной тематике. В этом же материале

**ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НЕ СОДЕРЖИТ
ТАКОГО ТЕРМИНА КАК «АННУЛИРОВАНИЕ
ЗАВЕЩАНИЯ»**

автор упоминает множество юридических понятий, без раскрытия которых тема не может быть целостной. А человек, применяющий на практике алгоритм и материальную сторону вопроса, описанные автором, окажется в сложной ситуации: понадобится дополнительно выяснить множество юридических моментов. Прежде всего это замечание касается «аннулирования завещания». При этом в начале статьи говорится именно об этом предположительном действии, в конце же появляются оспаривание завещания (как это и сформулировано в названии материала), а также его недействительность. Действующее законодательство Российской Федерации не содержит такого термина как «аннулирование завещания». А что касается оспаривания этой специфичной односторонней сделки, то здесь отнюдь не лишним было бы упоминание о необходимости разделять ни-

чтожное завещание и оспоримое. На практике жизненно важно понимать: когда за оспариванием документа необходимо обращаться в суд, а когда это возможно в силу закона, и дополнительное обращение в суд не требуется. И, конечно, в этом случае необходимо описать алгоритм действия заинтересованного лица в случае с ничтожным завещанием. Безусловно, «аннулирование завещания» упоминается в контексте одного из оснований признания сделки недействительной (нарушения правил составления завещания), однако это может внести значительную долю неопределенности в умы читателей. Кроме того, начинать материал с рассмотрения в отдельности оснований для признания завещания недействительным также некорректно, потому что без изложения хотя бы элементарной базы, «основы основ», трудно составить полезный и понятный материал.

Как принято считать, фундаментальные правила и внимание к дефинициям свойственно для юристов-теоретиков, для людей, посвятивших себя служению науке. Не согласившись с подобной оценкой, одновременно перейдем к следующему пункту. С юридической (а возможно, семантической) точки зрения, материал содержит в себе несколько важных неточностей и упущений. Во-первых, нет упоминаний о том, что завещание может быть признано недействительным в целом или же в части. Есть лишь косвенные отметки об этом, как в случае с исключением из наследственной массы имущества, которое не принадлежит завещателю. Однако это также вызывает много вопросов — что делать, если оспаривается лишь часть завещания, в каких случаях такое возможно, если ли отличия между оспариванием документа полностью и в части. Во-вторых, нет упоминания о важном ограничителе — праве на обязательную долю в наследстве. Несмотря на безусловную важность завещания как документа, выражающего волю завещателя, нельзя забывать про наследников, чьи права охраняются особо. В-третьих, не до конца прояснена ситуация с недостойными наследниками. Например, изменит ли что-то составление завещателем новой редакции своего завещания (после потери доверия к недостойному наследнику), в котором этот наследник все равно будет указан? В-четвертых, практически ничего не сказано о специфике оспаривания завещания, в котором в наследственной массе присутствуют квартира или загородная недвижимость — а ведь нюансов здесь множество, не лишним было бы очертить минимальный круг вопросов, которые неизбежно встанут перед наследником в случае с объектами жилой недвижимости (спору

Что написано пером...

о межевании земли, объекты незавершенного строительства или приватизация муниципальной квартиры). Необходимо отметить и то, что в крайне упрощенно описанном порядке действий по оспариванию завещания в суде допущены неточности. Первая: если определено, что завещание — односторонняя сделка завещателя, то кто выступает ответчиками по иску и, соответственно, как определить их место жительства? Вторая: все же не обязательно оспаривание завещания в части наследования именно квартиры — это может быть любой другой объект недвижимого имущества.

Также стоит отметить не до конца исполненную юристом функцию прогнозирования и предупреждения граждан. Речь, прежде всего, о проставлении подписей нескольких завещателей как основания для признания завещания недействительным. Стоит напомнить, что Государственная Дума в конце работы предыдущего созыва (7 июня 2016 года) приняла в первом чтении законопроект о внесении существенных изменений в третью часть Гражданского кодекса Российской Федерации. Среди ключевых нововведений, которые планируются законодателями, наряду с наследственным фондом и наследственным договором нельзя не упомянуть и введение в российскую практику совместного завещания супругов. С восстановлением работы Государственной Думы можно ожидать скоро продвижения законопроекта.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**