



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

ноябрь 2016

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

*Екатерина Шаго*

**Налог на недвижимое имущество.  
Оспорить кадастровую стоимость**

*Дмитрий Трелин*

**Освобождение от ареста коттеджного  
поселка**

*Владимир Петров*

**Пролив квартир. Споры жильцов**

*Сергей Слесарев*

**Тили-тили-тили-бом — это новый  
кошкин дом!**

*Виктория Мариновская*

**Коммерческие споры по договорам  
аренды земельного участка**

*Светлана Конорева*

**Аренда предприятия (завода)**

*Оксана Филачева*

**Мошеннические способы завладения  
недвижимостью**



Екатерина Шаго



Дмитрий Трелин



Владимир Петров



Сергей Слесарев



Виктория Мариновская



# ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 11 (197)

НОЯБРЬ 2016

Подписные индексы: «Почта России» – 99724 Агентство «Роспечать» – 47489, 80995

*Наталья Пластинина*

## Изменения Трудового кодекса РФ в 2016 году. Подводим итоги



Наталья Пластинина

*Фатима Ибрагимова*

## Анализ крупных судебных дел по трудовым спорам

*Чина Заварзина*

## «Теневой директор»: судебная практика



Зульфия  
Юпашевская

*Наталья Пластинина*

## Юлмарт первым в России внедрил электронную подпись в HR-процессы компании



Нина Заварзина

*Анастасия Маслова*

## Уголовные преступления работников

*Владимир Алистархов*

## Аресты бизнесменов уходят в прошлое



Владимир Алистархов

*Алексей Киселёв*

## Ждать ли премии после увольнения?

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU



# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущий эксперт по оценке "Риск-менеджмент" - 71952, 70455, 72925.

№ 37  
(401)  
2016

ОКТАБРЬ

НАРЦИСС

Главная тема номера:



**Сергей Майоров**

**Кто больше рискует,  
тот больше выигрывает**

# УП УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

**50 причин подписаться**  
на журнал УП на 2017 год:

## 50 лучших новых деловых зарубежных книг

(скриншоты – выбор основных мыслей и идей) – при подписке на УП – с каждым номером вы получаете новую книгу

**С КАЖДЫМ НОМЕРОМ**

- 50 книг
- 50 обзоров лучших материалов журналов: «Трудовое право», «Коммерческие споры» – и еще 30 лучших деловых журналов России
- 500 Топ-менеджеров и топ-специалистов открытых для ваших вакансий (открытый формат знакомства: расширенное резюме по стандартам УП, видеоинтервью, контакты – в рамках проекта УП «Поиск талантливых топ-менеджеров»)



Простите,  
я разрушил  
вашу компанию



ПАКЕТ «ЛЮКС»  
В ЧЕСТЬ 20-ЛЕТИЯ

# КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Налоги на недвижимость — самая горячая тема. Журнал заказал авторам эту тему, но получил отказ. Пока нет практики судов. Подождем...

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

**Налоги**



Екатерина Шаго  
**Налог на недвижимое имущество. Оспорить  
кадастровую стоимость . . . . . 7**

**Арест недвижимости**



Дмитрий Трелин  
**Освобождение от ареста коттеджного  
поселка . . . . . 15**

**Дискуссия**



Владимир Петров  
**Пролив квартир. Споры жильцов . . . . . 27**



Сергей Слесарев  
**Тили-тили-тили-бом — это новый кошкін  
дом! . . . . . 43**

**Юристы говорят...**

Вероника Перфильева  
**Споры вокруг статуса места под парковку . . . . . 53**

**Аренда**



Виктория Мариновская  
**Коммерческие споры по договорам аренды  
земельного участка . . . . . 57**

## Аренда

---

Светлана Конорева  
**Аренда предприятия (завода) . . . . .67**

## Коммуналка

---

Дмитрий Никитин  
**Установление количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и доначисление платы за коммунальные услуги: проблемы правоприменительной практики . . . . .79**

Роман Султанов  
**Спорные вопросы определения площади помещения и расчета платы за жилищно-коммунальные услуги . . . . .89**

## Мошенники

---



Оксана Филачева  
**Мошеннические способы завладения недвижимостью . . . . .101**

## Рейдерство

---

Александр Зорин  
**Рейдерство в законе . . . . .107**



с. 7

Екатерина Шаго

**... Получив первоначальный налог с понижающим коэффициентом, важно потом не пропустить срок оспаривания...**



с. 27

Владимир Петров

**... Плохое оборудование было поставлено ещё при постройке дома, ответчик не имеет к нему никакого отношения, значит, и платить за залив не должен...**



с. 57

Виктория Мариновская

**... Признание договора аренды недействительным**



с. 15

Дмитрий Трелин

**... Наложение ареста на недвижимость в интересах одного лица в то время, как залог был совершен в пользу другого лица, не обеспечивает исполнения решения суда...**



с. 43

Сергей Слесарев

**... Выселить животных часто пытаются при жилищном конфликте соседей или совладельцев жилых помещений...**

**в части продления срока аренды означало бы нарушение прав остальных участников общей долевой собственности на земельный участок...**

с. 67

Светлана Конорева

... **З**а 3 месяца до передачи в аренду имущественного комплекса на арендодателя возлагается обязанность уведомить всех кредиторов о предстоящем переводе обязательств...

с. 89

Роман Султанов

... **О**бщей площадью нежилых помещений, по мнению Минстроя России, считается площадь, указанная в качестве таковой в имеющихся на помещение документах...

с. 107

Александр Зорин

... **Р**ейдеры во многих

с. 79

Дмитрий Никитин

... **П**отребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд...

с. 101

Оксана Филачева



... **Н**е приходите на переговоры с потенциальными покупателями в одиночестве: приведите друга, родителей, брата, сестру — это снизит риск обмана...

случаях действуют скрытно, и выявить совершение преступления бизнесменам помогает лишь случай...

## 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. Болгерт, 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 31.10.2016.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 61-21.**

**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



**Екатерина Шаго**

адвокат

# Налог на недвижимое имущество. Оспорить кадастровую стоимость

*Все граждане РФ сейчас ждут расчет налога на недвижимое имущество из своей налоговой инспекции, согласно поправкам, внесенным Федеральным законом № 320-ФЗ от 23.11.2015 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ». Однако пока расчет данного налога никто не получил.*

Итак, согласно внесенным поправкам налог на недвижимое имущество в 2016 году надо уже платить за отчетный период с 01.01.2015, однако на практике пока не определили и не рассчитали кадастровую стоимость недвижимости для определения суммы налога. Надо отметить, что каждый регион делает это отдельно, поэтому сослаться, что «я не заплатил свой налог, когда мне пришел расчет из налоговой инспекции в Москве, поскольку моя мама в Нижнем Новгороде еще такой налог не получала — не очень удачная идея.

**СОГЛАСНО ВНЕСЕННЫМ ПОПРАВКАМ НАЛОГ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В 2016  
ГОДУ НАДО УЖЕ ПЛАТИТЬ ЗА ОТЧЕТНЫЙ  
ПЕРИОД С 01.01.2015, ОДНАКО НА ПРАКТИКЕ  
ПОКА НЕ ОПРЕДЕЛИЛИ И НЕ РАССЧИТАЛИ  
КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУММЫ НАЛОГА**

Так как поправка в закон вышла на днях, возникает масса вопросов: что такое кадастровая стоимость? Кто определяет данную стоимость? Почему она важна для оплаты налога на недвижимое имущество? Кадастровая стоимость — это сведения о стоимости недвижимости, которые внесены в государственный кадастр недвижимости. Данная стоимость определяется согласно государственной кадастровой оценки независимым оценщиком, проводящим оценку в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с 01.01.2017 в силу вступит Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Когда региональные органы власти или органы местного самоуправления принимают решение о проведении государственной кадастровой оценки, они выбирают оценщика и заключают с ним договор. Сейчас оценщиками могут быть как государственные бюджетные организации, так и частные компании. Однако после вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» оказывать услуги по оценке недвижимого имущества с 1 января 2020 года смогут только государственные организации. Кадастровая стоимость — это, по сути, рыночная стоимость, просто зафиксированная оценщиком, утвержденная региональной властью или органом местного самоуправления и внесенная в Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии).

Размер кадастровой стоимости определяет размер ежегодного налога на недвижимое имущество. Здесь необходимо отметить, что до 2020 года будут действовать понижающие коэффициенты, которые не применяются к расчету налога для коммерческой недвижимости и призваны облегчить вводимое налоговое бремя. Но сумма налога будет постепенно ежегодно увеличиваться на 20 процентов от того, что заплатим сейчас. То есть в 2021 году мы должны получить 100% своего налога, а пока сейчас только 20% от того, что будет.

Важно отметить, что от налога освобождаются льготные категории граждан: пенсионеры, инвалиды, герои войн, чернобыльцы и пр. Однако от налога освобождается только один объект недвижимости. Например, если пенсионер владеет двумя квартирами, то за вторую квартиру ему надо будет заплатить налог.

Здесь очень интересно то, что ввиду закрепленной законом периодичности проведения государственной кадастровой оценки абзацем 2 пункта 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №28 от 30 июня 2015 года «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее — Постановление Пленума ВС РФ № 28) разъяснено, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости в том случае, если

на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости. Поэтому, получив первоначальный налог с понижающим коэффициентом, важно потом не пропустить срок оспаривания.

**РАЗМЕР КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ОПРЕДЕЛЯЕТ РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОГО НАЛОГА  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Где же можно узнать кадастровую стоимость своей квартиры, либо, допустим, дачи? На сайте Росреестра можно получить сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества, достаточно оформить там заявку. Но это лишь в том случае, если вам известен кадастровый номер вашей недвижимости. Если сведений о номере у вас нет, придется лично посетить управление Росреестра.

Как пересмотреть результаты кадастровой стоимости? Допустим, квартиру или дачу оценили излишне дорого. Основанием для пересмотра кадастровой стоимости, согласно законодательству, может быть недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости, и/или установления на определённую дату и в определенном состоянии рыночной стоимости объекта недвижимости равной кадастровой стоимости. Т.е., допустим, вы примерно представляете рыночную стоимость своей квартиры, однако кадастровая стоимость, определенная оценщиком, на несколько миллионов рублей больше. Тогда это повод оспорить размер кадастровой стоимости своей квартиры.

Существуют две возможности оспаривания размера кадастровой стоимости недвижимого имущества в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Первый способ — это оспорить результаты кадастровой оценки в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при соответствующем Управлении Росреестра. Однако тут надо понимать, что здесь существует некий гос. контракт, где оценщик — исполнитель по контракту. И когда Росреестр обратится к сторонам этого контракта (в Москве — это Правительство Москвы и «какой-то» оценщик), то ни одной из сторон данного контракта не будет выгодно признавать собственные ошибки при расчетах. В этом случае к заявлению необходимо будет приложить следующие документы:

**ПОЛУЧИВ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ НАЛОГ С  
ПОНИЖАЮЩИМ КОЭФФИЦИЕНТОМ, ВАЖНО  
ПОТОМ НЕ ПРОПУСТИТЬ СРОК ОСПАРИВАНИЯ**

— кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

— нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

— документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений;

— отчет об оценке объекта оценки, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа (далее — отчет об определении рыночной стоимости), в случае, если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Без этих документов комиссия рассматривать заявление не будет. Заявление рассматривается без оплаты государственной пошлины и в течение 1 месяца с момента подачи.

Второй способ — это оспорить результат кадастровой оценки в суде. Оспаривать кадастровую стоимость недвижимости в суде физическим лицам можно, не прибегая к оспариванию стоимости в Комиссии Росреестра.

### **ЧТО НУЖНО В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕ**

Прежде всего я бы советовала ознакомиться с Постановлением Пленума ВС РФ № 28. В частности, п. 19 этого Постановления указывает, что по делам о пересмотре кадастровой стоимости лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений. Обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе (административном истце) (часть 5 статьи 247 и часть 1 статьи 248 КАС РФ).

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

# 10-я, юбилейная, церемония Национальной Деловой Премии «КАПИТАНЫ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА»

пройдет 8 декабря в гостеприимном  
отеле «САВОЙ» (ул.Рождественская).  
Более 150 лучших компаний России  
получат дипломы в номинациях:

- ДЕЛОВАЯ РЕПУТАЦИЯ
  - ЛУЧШИЕ РАБОТОДАТЕЛИ
  - ЛУЧШИЕ СЕО
  - ЛУЧШИЕ HRD
- и других.

История премии началась в начале 2000-х годов в рамках исследования кадрового рынка (лучшие сайты и кадровые агентства) методом прямого опроса компаний Москвы.

Идея возникла от обратного – раз компании называют нам своих лучших провайдеров кадровых услуг, то наверняка кадровые агентства смогут немало сказать и о своих клиентах.

Действительно, проводя ежедневно массу собеседований в своих офисах, консультанты агентств постепенно получают очень четкую и достоверную картинку каждой компании, откуда к ним приходят кандидаты (к тому же в агентствах кандидаты более откровенны в своих оценках работодателей).

Итак, основными экспертами Премии стали консультанты кадровых агентств, тренинговых компаний, а позже к ним присоединились юридические и консалтинговые фирмы.

История премии – это некий срез неумолимого роста экономики России, быстрого появления в лидерах роста инновационных компаний, компаний новой экономики – ай-ти, вчера еще никому не известных компаний.

Некоммерческий характер премии дает организаторам возможность не зависеть от внешних факторов и от возможных лауреатов.

Деловая репутация – она просматривается сегодня легко с помощью СМИ, особенно соцсетей. В современном открытом мире практически невозможно скрыть негатив, изображать из себя «белую и пушистую» компанию. Социальная ответственность становится обязательным атрибутом нормальной успешной компании.

Лучшие работодатели – эта номинация стала привычной и весьма ценной для многих компаний.

8 декабря 2016 г.  
отель «Савой»

Итак, ждем гостей и лауреатов 8 декабря.

В программе: вручение дипломов, общение, фуршет.

[tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)





## **Дмитрий Трелин**

старший партнер юридического партнерства  
VERDICTO

# **Освобождение от ареста коттеджного поселка**

*Увеличение количества банкротств строительных компаний в последние два-три года является неизменным трендом. Застройщики, получившие большие кредиты или собравшие с участников долевого строительства значительные суммы денежных средств, не в силах справиться с завершением проекта. Сроки сдачи законченного объекта переносятся, требования субподрядчиков и поставщиков хронически не исполняются, застройщик перестает отвечать на телефонные звонки участников долевого строительства. Такое утверждение справедливо и для застройщиков, возводящих коттеджные поселки.*

Единственным выходом для кредиторов становится обращение в суд за защитой законных интересов. За несколько месяцев образуется «вал исков», предъявляемых к застройщику поселка. Многие истцы ходатайствуют перед судом о применении обеспечительных мер. Речь, конечно же, идет о наложении ареста на самое ценное имущество должника — сам коттеджный поселок.

С точки зрения действующего законодательства, коттеджный поселок не является самостоятельным объектом права. Справедливее говорить о наложении ареста на земельные участки и объекты капитального

**АРЕСТ ИМУЩЕСТВА ПРИСТАВОМ  
ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НЕ В ОТНОШЕНИИ ВСЕГО  
КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА КАК ОБЪЕКТА ПРАВ,  
А В ОТНОШЕНИИ КОНКРЕТНЫХ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ: ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ**

строительства, расположенные на них. Наложение ареста на недвижимое имущество с точки зрения Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является ограничением (обременением), стесняющим правообладателя (должника) в осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект.

Также не исключены ситуации, когда иски других лиц уже удовлетворены и по выданным исполнительным листам судебный пристав-исполнитель

произвел арест имущества должника. Арест имущества приставом осуществляется не в отношении всего коттеджного поселка как объекта прав, а в отношении конкретных объектов недвижимости: земельных участков, зданий, строений и сооружений, расположенных на них.

**Таким образом, следует различать арест недвижимости должника, наложенный судом в качестве обеспечительных мер по гражданскому спору, и арест имущества, наложенный судебным приставом-исполнителем.**

Освобождение коттеджного поселка от ареста — это задача, которая находится в сфере законных интересов кредиторов залогодержателей. Лица, в интересах которых был заключен договор залога земельных участков и недвижимости (залогодержатели по обеспеченному обязательству), вследствие наложения ареста на это имущество ущемляются в своих правах.

### **ОТМЕНА ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕР СУДА**

Отмена обеспечительных мер, примененных судом, осуществляется тем же судом, который их применил (ст. ч. 1 ст. 144 ГПК РФ и ч. 1 ст. 97 АПК РФ). Рассмотрение вопроса об отмене обеспечительных мер осуществляется в судебном заседании с участием сторон дела. Однако их неявка не является препятствием к рассмотрению вопроса об отмене обеспечительных мер.

Частью 3 статьи 144 ГПК РФ предусмотрено, что в случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда. При удовлетворении иска принятые меры по его обеспечению сохраняют свое действие до исполнения решения суда. По смыслу указанной нормы, суд обязан отменить меру обеспечения иска, когда отпадает необходимость в таковой или в обеспечении иска вообще. Это обусловлено целью ее применения и возможным изменением в процессе производства по делу обстоятельств, явившихся основанием к применению меры обеспечения иска.

Например, с прекращением производства по делу без разрешения спора по существу необходимость в обеспечительных мерах отпадает. Это

означает, что если суд, не рассмотрев дело по существу, прекращает производство по делу, обеспечительные меры должны быть отменены, т.к. наложенный на имущество должника арест уже не имеет смысла.

Так, Ставропольский краевой суд в своем апелляционном определении от 24.08.2016 по делу № 33-6489/2016 указал следующее: «...судебная коллегия исходит из того, что под обеспечением иска понимается совокупность мер, гарантирующих реализацию решения суда в случае удовлетворения исковых требований. Значение этого института состоит в том, что им за-

**СУД ОБЯЗАН ОТМЕНИТЬ МЕРУ ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
ИСКА, КОГДА ОТПАДАЕТ НЕОБХОДИМОСТЬ В  
ТАКОВОЙ ИЛИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ИСКА ВООБЩЕ**

щищаются права истца на тот случай, когда ответчик будет действовать недобросовестно, или когда непринятие мер может повлечь невозможность исполнения судебного акта. Одна из его основных задач связана с предотвращением потенциальных трудностей, возникающих при реализации решения суда по конкретному делу. При таких обстоятельствах суд первой инстанции обоснованно отменил меры по обеспечению иска, поскольку исковое заявление Б. было оставлено судом без рассмотрения».

Также подлежат прекращению обеспечительные меры в случае отказа истцу в удовлетворении иска. В этом случае обеспечительные меры должны действовать до вступления решения суда в законную силу (апелляционное определение Смоленского областного суда от 23.08.2016 по делу № 33-2819/2016).

Однако иногда произведенный судом арест имущества нарушает права лиц, не являвшихся участниками спора. Например, если арестованная не-

движимость была продана по договору купли-продажи третьему лицу, и оно не может зарегистрировать переход права собственности на объект, т.к. в ЕГРП внесены сведения о зарегистрированном обременении.

Пример из практики: апелляционное определение Смоленского областного суда от 23.08.2016 по делу № 33-2819/2016. К. обратился в суд с иском к М. о взыскании долга. Определением Минераловодского городского суда Ставропольского края от 15 октября 2015 года приняты обеспечительные меры в виде ареста в отношении всего недвижимого имущества, находящегося в собственности М.

С. обратилась в суд с ходатайством об отмене мер обеспечения иска. Свое ходатайство С. мотивировала тем, что С. заключила с ответчиком (М.) договор купли-продажи земельного участка и не смогла зарегистрировать переход права собственности на недвижимость по причине примененных судом обеспечительных мер. Важно отметить, что С., обращаясь в суд с ходатайством об отмене обеспечительных мер, свои требования мотивировала ч. 3 ст. 144 ГПК РФ, в соответствии с которой обеспечение иска может быть отменено тем же судьей или судом по заявлению лиц, участвующих в деле, либо по инициативе судьи или суда.

Суд первой инстанции удовлетворил ходатайство С., арест имущества был отменен. Однако 23.08.2016 Ставропольским краевым судом определение суда первой инстанции об отмене обеспечительных мер было отменено. Как указал в своем определении суд апелляционной инстанции: по смыслу ч. 3 ст. 144 ГПК РФ право поставить на разрешение суда вопрос об отмене принятых мер обеспечения иска принадлежит только лицам, участвующим в деле, иные лица вправе обратиться в суд с соответствующим требованием, которое подлежит рассмотрению в порядке искового производства.

Данная позиция согласуется с правовой позицией, изложенной в определении Конституционного Суда РФ от 26 января 2010 года № 37-О-О, согласно которой из права каждого на судебную защиту его прав и свобод, как оно сформулировано в статье 46 Конституции РФ, не следует возможность выбора субъектом права по своему усмотрению той или иной процедуры судебной защиты, особенности которых применительно к отдельным

видам судопроизводства категориям дел определяются, исходя из Конституции Российской Федерации федеральным законом.

Пленумы ВС РФ и ВАС РФ в своем совместном Постановлении от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указали, что споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются по правилам искового производства независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или судебным приставом-исполнителем в порядке обращения взыскания на имущество должника.

**СХОДНЫЕ ПО СВОЕЙ ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ  
ПРАВООТНОШЕНИЯ ПО-РАЗНОМУ РЕШАЮТСЯ В  
ГРАЖДАНСКОМ И АРБИТРАЖНОМ ПРОЦЕССЕ**

Таким образом, если заинтересованное лицо считает, что его вещное право нарушено арестом недвижимого имущества, произведенным судом общей юрисдикции, ему следует обратиться с самостоятельным иском об освобождении имущества от ареста (исключения имущества из описи).

Абсолютно по-другому решается вопрос о прекращении обеспечительных мер в арбитражном процессе. Согласно п. 50 совместного Постановления Пленумов ВАС РФ И ВС РФ от 29.04.2010: *«В случае наложения арбитражным судом ареста в порядке обеспечения иска на имущество, не являющееся собственностью должника и не принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель) вправе обратиться с ходатайством об отмене обеспечительных мер в арбитражный суд, их принявший. Такое ходатайство рассматривается арби-*

*тражным судом по существу даже в том случае, если заявитель не является лицом, участвующим в деле, поскольку определение арбитражного суда о принятии обеспечительных мер — это судебный акт о его правах и обязанностях (статья 42 АПК РФ)».*

Таким образом, сходные по своей правовой природе правоотношения по-разному решаются в гражданском и арбитражном процессе. И если в первом случае заинтересованному лицу нужно обращаться в суд с самостоятельным иском, то во втором случае отмена обеспечительных мер происходит в том же процессе.

### **СНЯТИЕ АРЕСТА, НАЛОЖЕННОГО СУДЕБНЫМ ПРИСТАВОМ**

В соответствии с ч. 1 ст. 119 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: *«В случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключении его из описи».*

Таким образом, в случаях наложения ареста на имущество должника судебным приставом-исполнителем, исковой порядок снятия ареста является обязательным вне зависимости от того, в рамках гражданского или арбитражного спора было вынесено решение суда, исполняя которое пристав наложил арест.

В соответствии с п. 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»: *«Требования, связанные с исполнением исполнительных документов и подлежащие рассмотрению в порядке искового производства, относятся к компетенции судов общей юрисдикции исходя из правил статьи 22 ГПК РФ и арбитражных судов, в том числе Суда по интеллектуальным правам (далее — арбитражные суды), в соответствии со статьями 27, 28, 33 АПК РФ».* Это означает, что иск о снятии ареста, наложенного судебным приставом-исполнителем, подлежит рассмотрению тем судом, к подведомственности которого относится спор.

Суду общей юрисдикции подведомственны дела, предусмотренные частями первой и второй ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов (ч. 3 ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

**ОБРАЩАЯСЬ В СУД С ИСКОМ О СНЯТИИ АРЕСТА,  
НАЛОЖЕННОГО СУДЕБНЫМ ПРИСТАВОМ-  
ИСПОЛНИТЕЛЕМ, СО СПОРНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,  
ЗАИНТЕРЕСОВАННОМУ ЛИЦУ СЛЕДУЕТ  
ВНИМАТЕЛЬНО ИЗУЧИТЬ СУБЪЕКТНЫЙ СОСТАВ  
УЧАСТНИКОВ СПОРНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ И  
ЕГО ХАРАКТЕР**

Часть 1 ст. 27 АПК РФ предусматривает, что к юрисдикции арбитражных судов относятся дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Частью 2 ст. 27, ст. 28 АПК РФ установлено, что арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций. Таким образом, к критериям отнесения того или иного дела к компетенции арбитражных судов наряду с экономическим характером требования является субъектный состав участников спора.

Так, определением Пушкинского городского суда Московской области от 14.03.2016 было прекращено производство по делу № 2-1562/2016 в связи с неподведомственностью иска об освобождении имущества от аре-

ста суду общей юрисдикции. Истец — коммерческое юридическое лицо обратилось в суд с иском к индивидуальному предпринимателю (взыскателю) и судебному приставу-исполнителю с требованием об освобождении имущества от ареста. Арест был произведен судебным приставом-исполнителем во исполнение требований, содержащихся в исполнительном листе, выданном арбитражным судом Московской области взыскателю в рамках дела № А41-25820/2015. В указанном определении пушкинский городской суд указал, что дело ни по субъектному составу, ни по экономическому характеру взаимоотношений неподведомственно суду общей юрисдикции.

Таким образом, обращаясь в суд с иском о снятии ареста, наложенного судебным приставом-исполнителем, со спорной недвижимости, заинтересованному лицу следует внимательно изучить субъектный состав участников спорного правоотношения и его характер (вытекает ли арест из предпринимательской деятельности заинтересованных в нем лиц).

### **ЗАЩИТА ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ АРЕСТЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Как мы уже указывали выше, ссылаясь на судебную практику, под обеспечением иска понимается совокупность мер, гарантирующих реализацию решения суда в случае удовлетворения исковых требований. Аналогичная цель преследуется арестом имущества должника в рамках исполнительного производства. Если быть точнее, согласно ч. 1 ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» арест имущества должника осуществляется с целью *«обеспечения исполнения исполнительного документа»*.

В случаях, когда арест налагается на залоговое имущество в интересах третьего лица, обеспечение исполнения решения суда или требований исполнительного документа становится невозможным. В соответствии с пунктом 1 статьи 334 ГК РФ залогодержатель имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами должника. Это означает, что наложение ареста на недвижимость в интересах одного лица в то время, как залог был совершен в пользу другого лица, не обеспечивает исполнения решения

суда. Кроме того, такой арест нарушает права самого залогодержателя, т.к. препятствует ему в осуществлении своих прав.

Пример из практики: апелляционное определение Московского городского суда от 22.03.2016 по делу № 33-6690/2016. ООО «АгроГрад-Трейд» обратилось в суд с иском к И. об освобождении имущества от ареста, мотивируя свои требования тем, что истец является залогодержателем спорных

**НАЛОЖЕНИЕ АРЕСТА НА НЕДВИЖИМОСТЬ  
В ИНТЕРЕСАХ ОДНОГО ЛИЦА В ТО ВРЕМЯ,  
КАК ЗАЛОГ БЫЛ СОВЕРШЕН В ПОЛЬЗУ  
ДРУГОГО ЛИЦА, НЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ  
ИСПОЛНЕНИЯ РЕШЕНИЯ СУДА**

объектов недвижимого имущества. На основании исполнительного листа, выданного Никулинским районным судом г. Москвы, было возбуждено исполнительное производство.

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

# УП УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

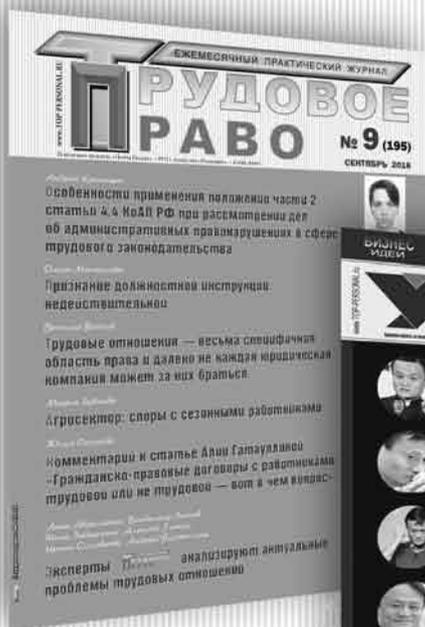
## 50 причин подписаться на журнал УП на 2017 год:

# 50 лучших новых деловых зарубежных книг

(скриншоты – выбор основных мыслей и идей) – при подписке на УП – с каждым номером вы получаете новую книгу

С КАЖДЫМ НОМЕРОМ

- 50 книг
- 50 обзоров лучших материалов журналов: «Трудовое право», «Коммерческие споры» – и еще 30 лучших деловых журналов России
- 500 Топ-менеджеров и топ-специалистов открытых для ваших вакансий (открытый формат знакомства: расширенное резюме по стандартам УП, видеointервью, контакты – в рамках проекта УП «Поиск талантливых топ-менеджеров»)



Простите, я разрушил вашу компанию



ПАКЕТ «ЛЮКС»  
В ЧЕСТЬ 20-ЛЕТИЯ

Пролив квартир...

В. Петров



**Владимир Петров**

юрист 3 класса, бывший работник судебной системы

# Пролив квартир. Споры жильцов

Дискуссия

## ВВЕДЕНИЕ

Проблема залива квартир — одна из самых древних и актуальных причин серьёзных конфликтов между соседями, которые, как и многие другие ссоры, частенько приводят спорщиков в зал судебных заседаний, в результате чего суды общей юрисдикции буквально завалены исками подобного рода. Как мне удалось выяснить в процессе сегодняшнего исследования, большая часть исков завершается удовлетворением претензий пострадавшего от залива жилья. Хотя, как и в любых судебных процессах, случаются исключения, и суд отказывает в иске. Сегодня мы будем анализировать случаи, при которых возможен тот или иной исход, а также говорить о том, что необходимо учесть, чтобы суд всё-таки вынес решение в пользу истца.

### 1. ИЗНОСИВШЕЕСЯ САНТЕХОБОРУДОВАНИЕ — ВИНА СОБСТВЕННИКА

Одной из главных причин заливов соседских квартир частенько становится износ сантехнического оборудования. Наглядным примером может служить решение, вынесенное 28.11.11 Ленинградским районным судом г. Калининграда по иску Б.Е.С. к Л.И.В., Л.Д.В. о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры.

Б.Е.С. обратилась в суд с иском к Л.И.В., Л.Д.В. о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры. В обоснование иска указала, что она проживает в квартире, которая принадлежит ей на праве собственности. Просит взыскать солидарно с Л.И.В., Л.Д.В. в ее пользу в счет возмещения ущерба xxx рублей.

В судебном заседании истица исковые требования поддержала, пояснила, что Л.Д.В. на протяжении многих лет заливает ее квартиру, она неоднократно обращалась в суд с исками о возмещении ущерба, причиненного заливом ее квартиры. Иски были удовлетворены судом. Просит иск удовлетворить, а также взыскать с ответчиков ее расходы на проведение оценки по установлению размера ущерба, причиненного заливом квартиры в размере 3000 рублей, расходы на оплату услуг представителя. Судом к участию в деле в качестве 3-го лица привлечена управляющая компания ООО «XYZ».

Представитель истицы по доверенности О.В.Л. полагает иск Б.Е.С. подлежащим удовлетворению, ссылаясь на то, что Л.И.В., как собственник жилого помещения, в нарушение п. 3 ст. 30 ЖК РФ, возлагающей бремя содержания жилого помещения на собственника такого помещения, фактически устранилась от своих обязательств по поддержанию принадлежащего ей жилого помещения в надлежащем состоянии. Необходимые

**НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ  
САНТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ ОТНОСИТСЯ  
К ЗОНЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКА  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

ремонтные работы сантехнического оборудования для предотвращения заливов квартиры истицы управляющая компания была вынуждена провести своими силами, хотя такая обязанность лежит на собственнике квартиры. Л.Д.В. также проявляет абсолютную халатность в пользовании квартирой. Просит иск Б.Е.С. удовлетворить, а также взыскать с ответчиков ее расходы на проведение оценки и расходы на оплату юридических услуг представителя.

Представитель 3-го лица ООО «XYZ» по доверенности Г.Т.Н. поддержала иск Б.Е.С., пояснив, что многоквартирный дом, в котором проживает истица, находится на обслуживании ООО «XYZ». В ДД.ММ.ГГГГ она три раза выходила по адресу истицы в связи с неоднократными заливами ее квартиры из вышерасположенной квартиры. Причиной заливов квартиры истицы является неисправность сантехнического оборудования, что нашло свое отражение в актах о заливах. В связи с неоднократностью заливов, неплатежеспособностью Л.Д.В. управляющая компания была вынуждена провести работы по замене и ремонту сантехнического оборудования в квартире ответчицы, несмотря на то, что надлежащее содержание сантех-

нического оборудования относится к зоне ответственности собственника жилого помещения.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и дав им оценку, суд находит искивые требования Б.Е.С. частично подлежащими удовлетворению.

Как установлено судом, Б.Е.С. является собственником квартиры. В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ принадлежащая истице квартира была залита водой из вышерасположенной квартиры, собственником которой является Л.И.В., в квартире зарегистрирован и проживает ее брат Л.Д.В.

**ОТВЕТЧИКИ ЧАСТЕНЬКО НЕ ТОЛЬКО НЕ ПЫТАЮТСЯ ДОБРОВОЛЬНО ЗАГЛАДИТЬ СВОЮ ВИНУ И МАТЕРИАЛЬНЫЙ УЩЕРЬ, НО И ВРЕМЕНАМИ СТАРАЮТСЯ ЛЖЕСВИДЕТЕЛЬСТВОВАТЬ ПЕРЕД СУДОМ, СЛОЖИТЬ С СЕБЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДАЖЕ ПЕРЕД ЛИЦОМ НЕОПРОВЕРЖИМЫХ ФАКТОВ**

В результате заливов пострадали помещения квартиры истицы: комната (потолки побелка, обои хорошего качества), кухня (потолки побелка, обои хорошего качества), коридор (потолки побелка, обои обычного качества), в прихожей требуется смена линолеума; кладовка (потолки побелка, обои обычного качества).

Причиной протечки является ненадлежащее состояние сантехнического оборудования.

Данное обстоятельство подтверждается актами о заливах от ДД.ММ. ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, составленными ООО «XYZ», обслуживающим многоквартирный дом, где находятся квартиры истца и ответчиков; сообщением МУП «Аварийно-ремонтная служба» о том, что ДД.ММ.ГГГГ от Б. поступила заявка на течь холодной воды сверху, по приезду аварийной бригадой установлено, что заливает из вышерасположенной квартиры, заливают неоднократно; объяснениями истицы, представителя ООО «XYZ», показаниями свидетеля К.А.Т., который производил работы по ремонту сантехнического оборудования.

Квартира, из которой произошел залив, принадлежит на праве собственности Л.И.В., что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно отчету, составленному ООО «ZZZ», рыночная стоимость материального ущерба, причиненного в результате залива, составляет XXX по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ.

При таком положении суд приходит к выводу о том, что обязанность по возмещению ущерба, причиненного истцу, должна быть возложена на собственника жилого помещения, из которого произошел залив квартиры истицы — Л.И.В. Доказательства того, что ущерб истице причинен не по вине ответчицы, последней не представлены.

Учитывая, что ответчики не представили каких-либо достоверных доказательств в обоснование своих доводов, доводы ответчиков об отсутствии вины собственника жилого помещения не могут быть приняты судом во внимание.

Таким образом, в пользу истицы с ответчика Л.И.В. подлежит взысканию сумма ущерба в соответствии с представленным отчетом о размере ущерба.

Само по себе получение ответчиком Л.И.В. пособия по безработице, безусловно, не свидетельствует о тяжелом имущественном положении, не позволяющем выплатить взысканный в пользу истца ущерб.

Размер расходов на оплату услуг представителя подтвержден договором от ДД.ММ.ГГГГ на оказание юридических услуг, заключенным между истицей и О.В.Л., и распиской О.В.Л. Учитывая характер заявленных исковых требований, количество проведенных по делу судебных заседаний, суд полагает, что понесенные Б.Е.С. расходы подлежат возмещению и подлежат взысканию в пользу Б.Е.С. с Л.И.В.

С учетом объема удовлетворенных судом исковых требований взысканию с ответчика в пользу истицы в соответствии с требованиями ст. 98 ГПК РФ подлежат расходы истца по оплате услуг специалиста по составлению отчета о размере ущерба, что подтверждается договором на оказание услуг и квитанцией к приходному кассовому ордеру. Кроме того, с ответчика Л.И.В. в доход государства подлежит взысканию государственная пошлина.

Вот ещё один пример. Решение Серпуховского городского суда МО от 15.09.2011 по иску А.М.Л. к М.В.И. о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры и взыскании морального вреда. Истица по своим уточненным исковым требованиям, действуя в интересах своего несовершеннолетнего сына Д., просит взыскать с ответчицы в счет возмещения ущерба, причиненного заливом их квартиры сумму 44332 рубля и расходы по составлению сметы в сумме 1600 рублей 25 копеек, ссылаясь на то, что ее несовершеннолетний сын Д. является собственником квартиры, что 11.05.2011 из квартиры того же дома, принадлежащей ответчице, произошел залив ее квартиры, в результате чего пострадали потолок, стены и пол в коридоре и комнате их квартиры. Истица указала, что собственником квартиры, из которой произошел залив, является ответчица М.В.И., что во время залива в квартире находился ее сын — третье лицо М.Д.В., в связи с чем она считает, что залив произошел по вине стороны ответчицы. В судебном заседании истица поддержала уточненные исковые требования и просила их удовлетворить.

Ответчица М.В.И. против иска возражала, указав, что 05.05.2011 она купила квартиру, но зарегистрировано право собственности было только 03.06.2011, что на момент залива в квартире никто не проживал, но ключи от квартиры были у нее и ее сына М.Д.В., что 12.05.2011 от своего сына она узнала о заливе и 13.05.2011 приезжала в квартиру, но следов залива

в своей квартире не обнаружила, т.к. в ванной было сухо, в связи с чем она считает, что залив квартир произошел не из ее квартиры.

Представитель ответчика по доверенности Т.Е.В. против иска также возражала, ссылаясь на то, что составленный МУП «Б.» акт не может быть признан как доказательство, так как был составлен в отсутствие ответчицы, в акте не указана конкретная причина залива и дата залива.

**ИСКИ О ЗАЛИВЕ КВАРТИР ПОДРАЗУМЕВАЮТ  
НАНЕСЕНИЕ СУГУБО МАТЕРИАЛЬНОГО ВРЕДА  
И НИКАКОГО БОЛЬШЕ**

Третье лицо М.Д.В. против иска возражал, указав, что у него действительно были ключи от квартиры, но ванной он не пользовался, в квартире не жил, а лишь несколько раз в неделю заходил, возможно, заходил и в день залива квартиры истца, но ванной не пользовался, никого не заливал, т.к. полы в его квартире везде были сухими.

Изучив материалы дела, выслушав участников процесса, суд находит заявленные требования истицы подлежащими удовлетворению частично.

Как видно из дела, собственником квартиры является несовершеннолетний сын истицы Д., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. В деле также имеется выписка из домовой книги, из которой усматривается, что в квартире зарегистрирован сын ответчицы — третье лицо М.Д.В.

Также по делу установлено, что собственником квартиры является ответчица М.В.И., что подтверждается договором купли-продажи и свидетельством о государственной регистрации права. Из акта от 11.05.2011, составленного аварийной бригадой МУП «Б.», видно, что залив квартир

произошел из квартиры, в которой проживающих в момент залива не было.

В соответствие с Актом обследования квартир <номер> и <номер> от 13.05.2011 видно, что квартира истицы в результате залива по халатности проживающих в квартире <номер> получила повреждения: в коридоре — в виде имеющегося на потолке подтека, вздутия ламината на полу, подтека на стене с виниловыми обоями; в комнате — в виде вздутия ламината на полу площадью 4.0 x 3.0.подтек. Факт залива квартиры истицы именно из квартиры ответчицы подтвержден и показаниями свидетелей М., Я., П.

В соответствии с локальной сметой, составленной МУП «Б.», стоимость ремонта квартиры истца после залива составит 37766 рублей 44 копейки. За составление указанной сметы истицей понесены расходы в размере 1600 рублей 25 копеек, что подтверждается кассовым чеком и квитанцией к приходному кассовому ордеру.

В ходе рассмотрения гражданского дела была проведена строительно-техническая экспертиза, по результатам которой суду представлено заключение, составленное экспертом ООО «Г.» К. Стоимость ущерба, причиненного заливом квартиры истицы, определена экспертом в 44332 рубля.

Анализируя все приведенные доказательства, суд считает, что вина ответчицы, как собственника квартиры, из которой произведен залив квартиры истицы, в причинении истице ущерба от залива доказана материалами дела, поскольку, как уже было указано выше, причиной залива явилась неисправность выпускного и переливного устройства ванны в квартире, принадлежащей на праве собственности ответчице по делу и находящейся над квартирой истицы по делу. При этом ссылка ответчицы и ее представителя на то, что залив квартир был произведен не из ее квартиры, признана несостоятельной, поскольку эта ссылка опровергается показаниями проходивших по делу свидетелей, актом о заливе квартир выездной аварийной бригады от 11 мая 2011 года, актом обследования квартир от 13 мая 2011 года, заключением строительно-технической экспертизы. Ссылка представителя ответчицы на то, что акт от 13 мая 2011 года нельзя принимать как доказательство из-за того, что он не подписан ответчицей, так же признан несостоятельным, поскольку, как следует из показаний са-

мой ответчицы, в день составления акта она в г. Серпухове не находилась, а данные о заливе из ее квартиры квартир истицы и других проживающих в нижерасположенных квартирах соответствуют данным акта выездной аварийной бригады от 11 мая 2011 года и заключению экспертизы.

Суд считает, что стоимость ущерба, причиненного истице от залива ее квартиры, должна быть уменьшена на сумму 6250 рублей, соответствующую стоимости ламината площадью 6.4 кв.м., который не пострадал от залива в соответствии с актом обследования квартир от 13 мая 2011 года, где указано, что поврежденная площадь пола в комнате квартиры истицы площадью 18.4 кв.м. составляет  $4.0 \times 3.0 = 12.0$  кв.м. Исходя из стоимости пошедшего на замену ламината в комнате квартиры истицы по данным экспертизы, стоимость неповрежденного заливом ламината составляет 6250 рублей, в связи с чем сумма ущерба будет составлять 38082 рубля.

Суд также считает необходимым взыскать с ответчицы в пользу истицы и расходы, затраченные истицей для составления локальной сметы в сумме 1600 руб. 25 коп., поскольку такие расходы истица понесла в связи с заливом ее квартиры по вине ответчицы по делу, наличие таких расходов подтверждено по делу представленной локальной сметой, а также квитанцией на оплату указанной суммы истицей.

В то же время суд не находит оснований для удовлетворения требований истицы о взыскании с ответчицы компенсации морального вреда. Суд считает обоснованными требования истицы о возмещении судебных расходов с ответчика, к которым относятся расходы за проведение экспертизы в сумме 10000 рублей, возврат госпошлины в сумме 1342 руб. 46 коп., исчисленная пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, поскольку возмещение всех перечисленных судебных расходов стороне, в пользу которой состоялось решение суда, предусмотрено ст. 94 и 98 ГПК РФ.

Что мы видим из вышеназванных примеров? Примеры, во-первых, безответственного отношения хозяев к своему имуществу, что привело в результате к его поломке и, как следствие, причинению серьезного материального ущерба соседям. Кроме того, из вышеприведенных примеров наглядно видно, что ответчики частенько не только не пытаются добро-

вольно загладить свою вину и материальный ущерб, но и временами стараются лжесвидетельствовать перед судом, сложить с себя ответственность даже перед лицом неопровержимых фактов, что ведёт к окончательной порче отношений с соседями и настраивает суд против них. Причём, судя по описанному в первом примере, ответчики являются злостными «рецидивистами», раньше уже неоднократно заливавшими квартиру истицы.

В соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Для того чтобы серьёзно повысить шансы на победу в суде, я бы хотел дать потенциальным сторонам в процессе несколько важных советов.

Как известно, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом, как гласит ст. 56 ГПК РФ.

Прежде всего, если ваша квартира стала жертвой залива, необходимо понять масштабы ущерба, который должен быть возмещён. Для этого необходимо вызвать аварийную службу, как сделал истец во втором из приведённых выше примеров. Аварийная служба внимательно осмотрит оба «места действия» — и залитую квартиру, и помещение, из которого произошёл залив, составив по итогам осмотра подробные акты, которые впоследствии послужат весомым доказательством вашей позиции в суде.

Ответчикам хочу сказать следующее: помните, что ваша квартира — не только несколько комнат и подсобных помещений, но и предмет вашей ответственности. Вы обязаны поддерживать квартиру в надлежащем состоянии, чтобы она не привела к неприятностям, подобным тем, что описаны выше. Собственники должны за свой счёт заменять изжившее свой век сантехническое оборудование. Если вы забудете об этом или же просто отнесётесь легкомысленно, доведя ситуацию до вышеописанного, ремонт за свой счёт осуществит местная управляющая компания, а вам это в итоге будет стоить дополнительных и при этом весьма внушительных расходов.

Возвращаясь к истцам, хочу напомнить, что не нужно заявлять чрезмерные иски. Данная категория дел не предполагает взыскания морального вреда. В соответствии со ст. 151 ГК РФ суд может возложить на виновное лицо обязанность по взысканию денежной компенсации морального вреда в том случае, если моральный вред причинен действиями, нарушающими личные неимущественные права гражданина, либо посягающие на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, специально предусмотренных законом. Иски о заливе квартир подразумевают нанесение сугубо материального вреда и никакого больше.

### 1. А ИНОГДА И НЕТ

Однако не всегда плохое состояние сантехоборудования может служить основанием для удовлетворения иска о возмещении ущерба, причинённого заливом квартиры. Речь идёт о случаях, когда в квартире установлено изначально некачественное оборудование. Вот и наглядный пример — решение Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 26.05.2011 по иску Б.В.Н. к Г.М.И. о возмещении материального ущерба, причиненного заливом квартиры, судебных расходов.

Б.В.Н. является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ произошел залив квартиры, в результате которого Б.В.Н. был причинен материальный ущерб. Г.М.И. является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. Б.В.Н. обратился в суд с иском к собственнику вышерасположенной квартиры Г.М.И. о возмещении ущерба, причиненного в результате залива квартиры.

Истец Б.В.Н. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме и пояснил, что он является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ произошел залив указанной квартиры. Согласно акту, составленному председателем ТСЖ, залив квартиры произошел по вине собственника квартиры Г.М.И. Указанный залив произошел из-за срыва крышки фильтра грубой очистки на кухне. Для оценки ущерба, причиненного заливом, он обратился в ООО, где за оказанные услуги оплатил XXX рублей. Согласно сметы на ремонтно-восстановительные работы стои-

мость работ составила XXX руб., стоимость материалов составила XXX руб. Дополнительно пояснил, что для защиты своего нарушенного права он был вынужден понести дополнительные расходы, в том числе для оплаты услуг Росреестра за получение выписки из ЕГРП о собственнике квартиры, за составление искового заявления. Просил взыскать с ответчика в его пользу материальный ущерб, причиненный заливом квартиры в размере XXX руб., стоимость составления сметы в размере XXX руб., расходы на получение выписки из ЕГРП в размере XXX руб., расходы за составление искового заявления в размере XXX руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере XXX руб.

Представитель ответчика Г.М.И. по доверенности К.Е.Д. искивные требования не признала в полном объеме. Согласно результатам проведенной экспертизы, причиной разрушения заглушки шарового крана фильтра явилось нарушение технологии производства, недостаточная прочность из-за заниженной толщины стенки, не соответствующей ГОСТу. Поскольку фильтр грубой очистки в квартире был установлен продавцом и застройщиком квартиры ОАО, полагала, что вины Г.М.И. в произошедшем заливе не имеется.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, свидетеля, изучив материалы гражданского дела, суд находит искивные требования подлежащими отклонению по следующим основаниям. Из акта от ДД.ММ.ГГГГ усматривается, что квартира была залита водой с вышерасположенной квартиры по причине срыва крышки с фильтра грубой очистки в кухне. Факт залива квартиры также подтверждается показаниями свидетеля. Представитель ответчика Г.М.И., возражая против удовлетворения искивных требований, указывала на отсутствие вины собственника квартиры в произошедшем заливе. В обоснование доводов ответчика судом была назначена экспертиза по определению причины залива, производство которой было поручено ОАО.

Согласно заключению эксперта, причина залива квартиры состоит в разрушении заглушки шарового крана — фильтра. При отсутствии документов в обслуживающей компании, подтверждающих факт его замены, можно утверждать, что шаровой кран — фильтр был установлен при строительстве. Стороны выводы судебно-технической экспертизы не оспаривали.

Представленное заключение мотивировано, эксперт имеет надлежащее образование и опыт работ, в связи с чем не доверять представленному экспертному заключению у суда оснований не имеется.

Обратившись в суд с иском, Б.В.Н. мотивирует свои требования тем, что в заливе его квартиры, произошедшем ДД.ММ.ГГГГ, виновна собственник квартиры Г.М.И., просит взыскать с ответчика денежные средства в счет возмещения ущерба, причиненного заливом в соответствии со ст. 1064 ГК РФ.

**ПЛОХОЕ ОБОРУДОВАНИЕ БЫЛО ПОСТАВЛЕНО  
ЕЩЁ ПРИ ПОСТРОЙКЕ ДОМА, ОТВЕТЧИК НЕ  
ИМЕЕТ К НЕМУ НИКАКОГО ОТНОШЕНИЯ, ЗНАЧИТ,  
И ПЛАТИТЬ ЗА ЗАЛИВ НЕ ДОЛЖЕН**

Судом установлено, что залив квартиры, принадлежащей на праве собственности Б.В.Н., произошел в результате приобретения и установки некачественного крана — фильтра грубой очистки воды. Стороны в судебном заседании не оспаривали, что указанный фильтр грубой очистки воды был установлен ОАО при строительстве дома, а не Г.М.И. Данный факт также подтверждается письмом ТСЖ. Оценивая в совокупности представленные доказательства, принимая во внимание заключение эксперта, суд приходит к выводу об отсутствии вины Г.М.И. в причиненном заливе.

Доводы истца Б.В.Н. о том, что Г.М.И., как собственник жилого помещения, ненадлежащим образом обслуживала имущество, принадлежащее ей на праве собственности, суд считает несостоятельными и подлежащими отклонению, поскольку причиной залива квартиры явилось не нарушение правил эксплуатации крана-фильтра, а его качество, за что Г.М.И. нести ответственность не может.

При отсутствии вины в причиненном ущербе оснований для установления его размера по требованиям, заявленным лицу, не виновному в причиненном ущербе, суд не усматривает.

Поскольку судом установлено, что вина Г.М.И. за ущерб, причиненный в результате залива квартиры отсутствует, истец Б.В.Н. настаивал на заявленных требованиях именно к Г.М.И., суд не находит оснований для удовлетворения иска. В соответствии со ст. 98 ГПК РФ требования Б.В.Н. о возмещении судебных расходов подлежат отклонению.

А вот здесь уже ситуация в пользу ответчика. Вроде бы ситуация повторяется: плохое сантехническое оборудование привело к заливу нижней квартиры, а раз так, то и платить должен хозяин «провинившейся» квартиры и сантехнического оборудования. А вот и нет — плохое оборудование было поставлено ещё при постройке дома, ответчик не имеет к нему никакого отношения, значит, и платить за залив не должен. Кроме того, стороны не имеют никаких претензий ни к классу эксперта, ни к составленной им по итогам экспертизы бумаге. Тем самым истец соглашается с тем, что доводы суда, отказавшего ему в иске, справедливы. Однако некоторая халатность и легкомыслие со стороны ответчика, на мой взгляд, всё-таки здесь имеются. О том, что оборудование явно не новое и изношенное, было понятно не со вчерашнего дня, а, значит, ответчику следовало бы обратиться в обслуживающую организацию и заменить его от греха подальше, иначе в следующий раз ущерб может быть уже больше, а исход дела — иным, ведь следующие специалисты-оценщики, а то и суд, могут иметь более низкую квалификацию. Но подведём итоги:

В соответствии со ст. 1064 ГК РФ лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Учитывая вышеизложенное, у меня есть два совета потенциальным ответчикам, попавшим в подобную ситуацию:

1) Если Вы уверены в своей правоте и изначально некачественном оборудовании — обязательно пользуйтесь услугами эксперта. Или ходатайствуйте в суде о проведении соответствующей экспертизы. Пусть это даже потребует денег, но в любом случае меньших, нежели вы заплатите, возмещая ущерб.

2) Всё-таки старайтесь следить за состоянием своего сантехоборудования и вовремя менять его. Так вы обезопасите себя и от возникновения ситуации, подобной вышеописанной, и, возможно, сохраните нормальные отношения с соседями.

## ЭПИЛОГ

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



### **Сергей Слесарев**

частнопрактикующий юрист, эксперт центра  
«Общественная Дума»

# **Тили-тили-тили-бом — это новый кошкин дом!**

*Домашние питомцы помогают бороться со стрессом и болезнями, с ними уютнее и веселее, но иногда они могут превратить жизнь в ад, особенно если это жизнь соседей «обожателя» животных в многоквартирном доме. Судебная практика заполнена делами, когда источником спора являются прямо или косвенно именно животные, вернее их владельцы, нарушающие правила содержания питомцев. Предлагаю поговорить на примерах из судебной практики, какие чаще всего жилищные споры связаны с содержанием животных, как стороны доказывают свою правоту и чем грозит нарушение правил содержания животных для их владельца.*

В конце 2015 — начале 2016 гг. в Липецке слушалось дело о массовом содержании кошек и собак в квартире. Истец обратился в суд, просил обязать ответчика сократить количество животных в квартире, провести санацию квартиры, взыскать компенсацию морального вреда и причиненного ущерба, судебные расходы. В обоснование своих требований пояснил, что ответчик в своей квартире держит 39 кошек и собак, квартира истца неоднократно заливалась по вине ответчика, в том числе мочой животных, в помещении обнаружено многократное превышение норм содержания аммиака, от животных постоянный шум.

**ПРИ ПОДГОТОВКЕ К ПРОЦЕССУ НЕОБХОДИМО  
ОБЯЗАТЕЛЬНО ПРОВЕРЯТЬ НАЛИЧИЕ  
«МЕСТНОГО» НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО  
АКТА, КОТОРЫМ УСТАНОВЛЕНА ПРАВИЛА  
СОДЕРЖАНИЯ ЖИВОТНЫХ В ДОМАХ**

Суд удовлетворил требования истца частично, взыскал денежные средства в возмещение ущерба, частично судебные расходы, обязал провести санацию и освободить квартиру от «лишних» животных, поскольку правилами содержания животных в г. Липецке предписывается содержать в квартире не более трех кошек/собак, большее количество допускается только при строгом соблюдении санитарных норм, с учетом интересов прав других жильцов дома; факт нарушения прав истца доказан актами осмотра квартиры, видеозаписями и другими доказательствами; размер ущерба в виде стоимости восстановительного ремонта квартиры определен путем проведения экспертизы; ответчик же не опроверг доводы истца, не допустил экспертов в свою квартиру, тем самым уклонившись от участия в экс-

пертизе, доводов для снижения размера ущерба не привел. В то же время суд не нашел оснований для взыскания компенсации морального вреда, так как истец не смог доказать, что действиями ответчика ему причинены нравственные и (или) физические страдания (апелляционное определение Липецкого областного суда от 18.01.2016 по делу № 33-83/2016).

В другом деле — апелляционное определение Пермского краевого суда от 25.11.2015 по делу № 33-11924/2015 — истец обратилась с иском сразу к двум ответчикам — к владельцу проблемной квартиры об обязанности приведения квартиры в надлежащее санитарно-техническое состояние, устранении источников неприятного запаха, удалении из квартиры кошек и собак; и к администрации города о признании незаконным бездействия по итогам поступившего обращения, обязанности принять решение о продаже с публичных торгов квартиры.

В обоснование требований указала, что в квартире ответчик в течение длительного времени содержит много собак и кошек, в результате чего ее квартира пришла в негодное санитарно-техническое состояние. Из квартиры исходит зловонный запах, проникающий в подъезд и иные расположенные в нем квартиры, из-за лая собак постоянный шум в любое время суток. Собаки ответчика без намордников гуляют возле подъезда, набрасываются на жильцов и иных лиц, в подъезде также из-за собак грязь и антисанитарные условия. Администрация же не исполняет своих обязанностей по надзору за содержанием животных в квартирах, не реагирует надлежащим образом на обращения жильцов, в том числе истца.

Суд принял во внимание показания свидетелей, письменные доказательства, в том числе обращения жильцов в администрацию города, факт того, что ответчица привлекалась к административной ответственности за нарушение правил содержания животных. При этом указал, что согласно ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, ч. 2 ст. 1 ЖК РФ при реализации жилищных прав, в том числе и прав собственника, не должны нарушаться права, свободы и законные интересы других граждан. В соответствии с п. 2 ст. 288 ГК РФ, ч. 1, 4 ст. 17 ЖК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. Правилами содержания кошек и собак (утв. Минжилкомхозом РСФСР 12.06.1981, далее — Правила, «советские» Правила) допускается содержание в жилых помещениях животных с соблюдением санитарно-гигиени-

ческих и ветеринарно-санитарных правил. В нарушение требований законодательства ответчица собирала бездомных животных в своей квартире, не соблюдала требования санитарных норм, что послужило основанием для удовлетворения исковых требований в части обязанности привести квартиру в надлежащие состояние, устранить нарушения прав других жильцов.

Но при этом суд отказал в требовании об удалении животных из квартиры, и апелляция согласилась с этим, поскольку при приведении ответчиком квартиры в надлежащее санитарно-техническое состояние, устранении источников неприятного запаха согласно п. 1.2. Правил, содержание кошек и собак в квартире ответчика будет возможным.

Что касается администрации, то вопреки доводам истца, администрация принимала меры к ответчику, о чем свидетельствует и факт привлечения к административной ответственности, принудительно реализовать же с торгов квартиру администрация по указанному истцом основанию не имеет права.

Отмечу, что в данном споре суд сослался на «старые», еще советские правила содержания животных, которые не утратили силу. В первом же примере суд использовал правила, утвержденные на муниципальном уровне городом, при этом представитель ответчика в апелляционной жалобе указывал на то, что подлежали применению правила «советские», как имеющие большую силу. Но суд отверг данный аргумент тем, что у ответчика имеется возможность в порядке административного судопроизводства по правилам КАС РФ оспорить «местные» правила, чем он не воспользовался. Поэтому при подготовке к процессу необходимо обязательно проверять наличие «местного» нормативного правового акта, которым установлены правила содержания животных в домах.

Однако продолжим изучение практики и обратимся к апелляционному определению Московского городского суда от 10.08.2016 по делу № 33-31109/2016. С иском обратился ЖСК, просил обязать ответчика привести жилое помещение в соответствии с санитарно-техническими требованиями, провести санитарную обработку и дезинфекцию жилого помещения. В обоснование требований пояснил, что по вине ответчика в подъезде постоянно присутствует резкий зловонный запах, который проникает в квар-

тиры соседей и через открытые окна, из-за чего жильцы квартир не могут в полной мере пользоваться своими балконами, вынуждены нести расходы по герметизации, остеклению и дополнительной очистке поступающего с улицы воздуха; в квартирах соседей периодически появляется устойчивый запах аммиака, в подъезде продукты жизнедеятельности животных и т.п.

**ПРИ УКЛОНЕНИИ СТОРОНЫ ОТ УЧАСТИЯ В  
ЭКСПЕРТИЗЕ СУД ВПРАВЕ ПРИЗНАТЬ ФАКТ,  
ДЛЯ ВЫЯСНЕНИЯ КОТОРОГО ЭКСПЕРТИЗА  
БЫЛА НАЗНАЧЕНА, УСТАНОВЛЕННЫМ ИЛИ  
ОПРОВЕРГНУТЫМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ  
ОБСТОЯТЕЛЬСТВ ДЕЛА**

Суд удовлетворил требования, принял во внимание акты осмотра квартир, подъезда и общего имущества, в соответствии с которыми установлено, что источником зловонного запаха являются содержащиеся в квартире ответчика кошки. Ответчик в жилом помещении не находится, использует квартиру для размещения кошек. Между тем в соответствии с ч. 4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. А в силу ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания в нем граждан. При этом в соответствии с требованиями ст. 10, 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

граждане обязаны воздерживаться от совершения действий, нарушающих нормы санитарного законодательства во избежание возникновения негативных последствий для здоровья и среды обитания. Временными правилами содержания животных в г. Москва допускается содержание животных в жилых помещениях при условии соблюдения санитарных требований.

Довод ответчика в апелляционной жалобе о том, что суд первой инстанции не установил, какие конкретно санитарные нормы и правила нарушены, не была проведена санитарная экспертиза, апелляционная коллегия отвергла, поскольку суд назначал проведение экспертизы, однако ответчик уклонился от проведения экспертизы, не допустил экспертов в спорную квартиру, и у суда были основания при таких обстоятельствах применить последствия, установленные в ч. 3 ст. 79 ГПК РФ — при уклонении стороны от участия в экспертизе суд вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым в зависимости от обстоятельств дела.

### **И ОДНА КОШКА — ЗАГВОЗДКА...**

В целом споры о выселении животных довольно распространены, и не всегда дело в количестве кошек и собак, бывает и одна кошка становится причиной раздора. Так было в деле, рассмотренном Саратовским областным судом. Истец среди прочих требований к ответчику требовал запретить держать в коммунальной квартире кошку, которая спит на его личных вещах, справляет нужду в местах общего пользования. Суд первой инстанции отказал в этом, но апелляционная инстанция требование о запрете удовлетворила, так как в силу п. 1.2 «советских» Правил содержания кошек и собак не разрешается содержать собак и кошек в местах общего пользования жилых домов (лестничных клетках, чердаках, подвалах, коридорах и т.п.) и коммунальных квартир, а также на балконах и лоджиях, потому кошка подлежит выселению (апелляционное определение Саратовского областного суда от 27.08.2014 № 33-4941).

Правда питомцев не всегда «выгоняют» из коммунальных квартир. Так, Б. просил выселить из квартиры трех собак породы Чихуахуа, которых ответчица содержала в коммунальной квартире в отдельной комнате. Свои требования обосновывал тем, что у него аллергия на собак, согласия на

проживание собак он не давал. Между тем, как установил суд, на момент приобретения комнаты истец знал о проживании в квартире собак и, действуя добросовестно и заинтересованно, должен был оценить данное обстоятельство с точки зрения его приемлемости. Что касается аллергии на собак, то предоставленная медицинская справка с диагнозом не содержит данных об аллергической реакции на собак; более того истец не проживает в комнате, она «сдается» третьим лицам по договорам безвоз-

**НЕ РАЗРЕШАЕТСЯ СОДЕРЖАТЬ СОБАК И  
КОШЕК В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЖИЛЫХ ДОМОВ (ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТКАХ,  
ЧЕРДАКАХ, ПОДВАЛАХ, КОРИДОРАХ И Т.П.)  
И КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИР, А ТАКЖЕ НА  
БАЛКОНАХ И ЛОДЖИЯХ**

мездного пользования, истец зарегистрирован в другом жилом помещении, что следует и из показаний сторон. Данные факты подтверждаются и показаниями свидетелей, которые пояснили, что собаки живут давно, в отдельной комнате, прав других лиц не нарушают, сам истец в квартире не проживает. Ссылка истца на «советские» Правила и Временные правила г. Москвы о том, что собаки должны проживать в коммунальной квартире только с согласия истца, суд отклонил опять же из-за непроживания самого истца в квартире. Кроме того, суд учел и наличие между истцом и ответчиком жилищного спора конфликта, связанного с выселением «съемного» жильца, который снимал комнату у истца, а, значит, в предъявлении иска о выселении собак имеются и признаки злоупотребления правом (апелля-

ционное определение Московского городского суда от 20.06.2016 по делу № 33-23841/2016).

Выселить животных часто пытаются при жилищном конфликте соседей или совладельцев жилых помещений. Например, Н. приобрел долю в квартире в г. Москве и пытался через суд запретить совладелице квартиры держать собак, якобы из-за их агрессивного поведения и разведения антисанитарии в квартире. Однако суд отказал в иске, поскольку истец не предоставил доказательств в обоснование своих требований, а согласия истца на содержание собак ответчица не должна получать, т.к. квартира не является коммунальной (апелляционное определение Московского городского суда от 12.04.2016 по делу № 33-12599/2016). Этот пример «хорош» еще и тем, что только одних слов недостаточно, чтобы доказать факт наличия антисанитарии и иных нарушений прав истца содержанием домашних животных. Следует помнить, что согласно ч. 1 ст. 56 ГПК РФ бремя доказывания будет лежать на истце, поэтому следует запастись актами осмотра, и видео- фото- доказательствами, показаниями свидетелей; желательно обращаться и в компетентные органы, поскольку даже их «отписки», особенно если в них содержится ссылка на какие-либо установленные факты, помогут в деле.

### «СКРЫТЫЕ» ВИНОВНИКИ ПРОБЛЕМ...

Мы рассмотрели примеры, когда источник споров очевиден из-за запаха, звуков, наличия продуктов жизнедеятельности и т.п. Но встречаются и споры, в которых «виновник» не всегда очевиден, и, на первый взгляд, это обычный жилищный спор. Для иллюстрации обратимся к апелляционному определению Нижегородского областного суда от 28.06.2016 по делу № 33-7653/2016. Данное дело примечательно тем, что управляющая компания (УК) допустила ряд ошибок, которые привели к тому, что ущерб, причиненный заливом квартиры, был взыскан с УК. Квартира истцов была залита с квартиры сверху, как было установлено, из-за засорения канализационного стояка. При этом требования о возмещении ущерба были адресованы и УК.

Суд удовлетворил требования в отношении УК, поскольку канализационные стояки относятся к общедомовому имуществу, и ответчик обязан был

следить за их состоянием. Доказательств вины других лиц в засорении не приведено. УК при этом ссылалась на то, что в квартире, расположенной над квартирой истцов, откуда и произошел залив, владельцы занимаются разведением кошек (питомник), в результате сброса ими в канализацию содержания кошачьего лотка с наполнителем и произошло засорение стояка. В подтверждение доводов приводились свидетельские показания, акты осмотра, факт обнаружения в стояке остатков наполнителя. Однако

**ВЫСЕЛИТЬ ЖИВОТНЫХ ЧАСТО ПЫТАЮТСЯ  
ПРИ ЖИЛИЩНОМ КОНФЛИКТЕ СОСЕДЕЙ ИЛИ  
СОВЛАДЕЛЬЦЕВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

суд указал, что действительно из протокола осмотра помещения видно, что со слов заявителей засор стояка произошел в результате утилизации в унитаз отходов наполнителя кошачьего лотка. Но данные доводы заявителя не проверены, не исследованы остатки наполнителя, которые в настоящее время уничтожены истцами. Из показаний свидетелей о наличии в унитазе остатков наполнителя и опилок также не следует, что причина засора стояка в неверной утилизации кошачьего наполнителя.

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

---

Комментарий...

---

**Вероника Перфильева**

юрист практики по недвижимости и  
инвестициям адвокатского бюро «Качкин и  
Партнеры»

# Споры вокруг статуса места под парковку

Юристы говорят...

Согласно действующей в настоящий момент редакции п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ (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 также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Приведенное положение закона содержит так называемые общие признаки (свойства), позволяющие отнести вещь к недвижимости — наличие прочной связи с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению вещи, а также перечень объектов, которые признаются законом недвижимыми. При этом в указанный перечень включены также объекты, признаваемые недвижимостью по «политическим соображениям» (например, воздушные и морские суда).

Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

П. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилое помещение определено как недвижимое имущество. Касательно нежилого помещения, аналогичного указания в действующем законодательстве не содержится, при этом п. 5 ст. 1 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусматривает осуществление кадастрового учета помещений как объектов недвижимости, а в ст. 1 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» жилые и нежилые помещения приведены в числе объектов, признаваемых недвижимостью».

Таким образом, можно сказать, что острая необходимость отнесения жилых и нежилых помещений к недвижимым вещам путем прямого указания на это в п. 1 ст. 130 ГК РФ отсутствовала, однако устранение с 01.01.2017 правовой неопределенности в части правового положения нежилых помещений положительно скажется на гражданском обороте в целом.

---

---

*Комментарий...*

---

---

Необходимость разрешения вопроса о правовом положении машино-мест назрела в связи с тем, что их оборот осуществляется весьма активно, а мнения уполномоченных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также судов, по указанному вопросу разделились, что привело к формированию противоречивой правоприменительной практики в разных регионах.

Так, суды одних регионов признавали машино-место не самостоятельной вещью, а частью помещения (территории), предназначенного для размещения транспортных средств (паркинг, автостоянка), а правообладателей машино-мест, соответственно — долевыми собственниками паркинга/автостоянки. Порядок пользования паркингом в таком случае мог быть установлен соглашением долевыми собственниками или судом. Также суды отказывали в признании незаконными отказов Росреестра в государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве, предметом которых были, в частности, машино-места, руководствуясь тем, что законодательством не определена правовая природа машино-мест как самостоятельных объектов недвижимого имущества, не установлена возможность их вовлечения в хозяйственный оборот, невозможен кадастровый учет машино-мест, поскольку они имеют лишь условные границы (см., например, решение арбитражного суда Архангельской области от 17.11.2010 по делу № А05-9845/2010).

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



**Виктория Мариновская**

юрист

# Коммерческие споры по договорам аренды земельного участка

*Договор аренды земельного участка наряду с другими договорами имеет широкое применение в предпринимательской сфере. Речь идет не только о разнообразных вариантах ведения хозяйственной деятельности на арендуемых землях сельхозугодий, но и о размещении торговых объектов, логистических комплексов, стоянок грузового транспорта, складов.*

Земельные участки предоставляются в аренду в соответствии с гражданским законодательством. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору участок земли за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Право сдачи земельного участка в аренду принадлежит его собственнику, а также лицу, уполномоченному законом или собственником сдавать имущество в аренду.

**ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ  
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ В ЧАСТИ ПРОДЛЕНИЯ  
СРОКА АРЕНДЫ ОЗНАЧАЛО БЫ НАРУШЕНИЕ  
ПРАВ ОСТАЛЬНЫХ УЧАСТНИКОВ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Учитывая специфику данной категории правовых отношений, зачастую возникает ряд определенных нюансов, начиная от регистрации договора аренды, заканчивая судебными спорами.

**ЕСЛИ ПРАВО НАРУШЕНО...**

Если одна из сторон нарушает права своего контрагента, то необходимо помнить, что ст. 60 ЗК РФ предусматривает, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению.

**КОГДА?**

— когда суд признает недействительным акт исполнительного органа государственной власти или акты органа местного самоуправления, повлекшие за собой нарушение права на земельный участок;

- в случае самовольного занятия земельного участка;
- в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Если с первыми двумя пунктами все примерно ясно, то последний несет в себе ряд вопросов. Рассмотрим несколько ситуаций, когда может возникнуть спор, связанный с арендой земельного участка, и выясним, что говорит судебная практика на этот счет.

### **1. Заключение договора аренды земельного участка с нарушением норм и правил существующего законодательства.**

К примеру, когда выдел земельной доли и постановка на кадастровый учет земельного участка не влечет за собой прекращения договора аренды, в связи с чем новый договор аренды между другим собственником и арендатором будет считаться недействительным.

Мнение суда — признать договор аренды недействительным.

Решение по делу № 2-573/2015 2-573/2015~М-471/2015 М-471/2015 от 3 июня 2015 г. по делу № 2-573/2015 (Матвеево-Курганский районный суд (Ростовская область)). ООО «А» обратилось в суд с иском к И., Ш., К. о признании договора аренды земельного участка недействительным, погашении обременения в виде аренды. В обоснование иска указано, что между гражданами РФ (список арендодателей указан в договоре) и ООО «А» заключен договор аренды земельного участка. К. являлась арендодателем по указанному договору аренды. В соответствии с условиями договора аренды истец принял во временное владение и пользование (аренду) земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности. Между истцом и арендодателями, в том числе и К., было заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка. Указанным дополнительным соглашением внесены изменения в раздел 2 и 3 договора аренды, увеличен размер арендной платы и срок действия договора аренды. Договор исполнялся сторонами, возражений не поступало. К. получила арендную плату за 2014 год, что подтверждается расходными ордерами на получение паевой продукции. Как стало известно истцу, из арендуемого земельного участка К. в счет

своей земельной доли сформирован и выделен обособленный земельный участок. Без направления уведомления арендатору (истцу) между К. и И. заключен договор купли-продажи земельного участка. О переходе права собственности на земельный участок истец был уведомлен с грубым нарушением срока. В нарушение требований действующего законодательства РФ между И. и Ш. заключен договор аренды земельного участка. Уведомления о намерении расторгнуть действующий договор аренды ни К, ни И. не направлялись. Соглашений о расторжении действующего договора аренды также не направлялось. Более того, истец не отказывался от прав, предусмотренных положениями ст. 621 ГК РФ и п. 4 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ. Земельный участок на момент приобретения права собственности на выделенный земельный участок был обременен правом аренды в пользу истца. Таким образом, при заключении договора аренды земельного участка от 05.02.2015 между И. и Ш. ответчиками были нарушены положения ст. 11.8 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, ответчиками были нарушены условия ранее заключенного и действующего договора аренды, что повлекло нарушение прав и охраняемых законом интересов истца. В результате судебного разбирательства суд признал договор аренды земельного участка, заключенный между И. и Ш., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, недействительным.

Обратная сторона ситуации.

Мнение суда — отказать в удовлетворении требований о признании договора аренды земельного участка недействительным.

К примеру, когда истцу принадлежит только доля в праве на весь участок, и эта доля не определена (границы принадлежащей истцу доли не установлены).

Решение Кавказского районного суда (Краснодарский край) по делу № 2-569/2015 2-569/2015~М-553/2015 М-553/2015 от 7 сентября 2015 г. Суд посчитал, что в данном случае ответчик не нарушил права истца, поскольку последнему принадлежит только доля в праве на весь земельный уча-

сток. Эта доля не определена, то есть границы принадлежащей истцу доли не установлены, поэтому ответчик не вправе отказаться от пользования земельной долей, принадлежащей истцу, ответчик не в праве передать эту долю истцу. Признание договора аренды недействительным в части продления срока аренды означало бы нарушение прав остальных участников общей долевой собственности на земельный участок. Таким образом,

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА МОМЕНТ  
ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА  
ВЫДЕЛЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК БЫЛ  
ОБРЕМЕНЕН ПРАВОМ АРЕНДЫ В ПОЛЬЗУ ИСТЦА.  
ТАКИМ ОБРАЗОМ, ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ 05.02.2015  
МЕЖДУ И. И Ш. ОТВЕТЧИКАМИ БЫЛИ НАРУШЕНЫ  
ПОЛОЖЕНИЯ СТ. 11.8 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ**

требования истца о признании договора аренды недействительным и необходимости погашения записи в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не были удовлетворены судом.

## **2. Изменить условия договора аренды земельного участка.**

Мнение суда — отказать в иске о возложении обязанности о внесении изменений в договор аренды земельного участка.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его рас-

торжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменен судом по требованию заинтересованной стороны.

Условия изменения судом:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона (п. 2 ст. 451 ГК РФ).

В качестве примера можно рассмотреть решение по делу № 2-2471/2015 2-2471/2015~М-2021/2015 М-2021/2015 от 15 июня 2015 г., вынесенное Индустриальным районным судом г. Барнаула (Алтайский край), или кассационное определение по делу № 33-1175 от 10 августа 2011 года (судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда) по кассационной жалобе ООО «О.» на решение Болховского районного суда Орловской области от 16 июня 2011 года. Судебная коллегия установила: ООО «О.» обратилось в суд с исковым заявлением к А., В. и др. об изменении договора аренды земельного участка. В обоснование иска указывалось, что ООО «О.» арендует земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности. В 2009 г. В., являясь одним из собственников земельного участка, в счет принадлежащих ей долей в праве общей долевой собственности на земельный участок выделила из этого земельного участка земельный уча-

сток. В связи с этим площадь арендуемого истцом земельного участка уменьшилась. В целях приведения в соответствие положений договора о площади земельного участка ООО «О.» обращалось к собственникам земельного участка с предложением заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору, однако данное соглашение подписали не все собственники. Указанное обстоятельство послужило основанием для обращения с иском в суд. Истец просил суд изменить пункт 1.1. договора

**СУД ОТКАЗАЛ ИСТЦУ В УДОВЛЕТВОРЕНИИ  
ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ, ПОСКОЛЬКУ  
ПРИВЕДЕННЫЕ ИМ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕ  
ЯВЛЯЮТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОБЯЗАНИЯ  
ОТВЕТЧИКОВ ПОДПИСАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ  
СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ДОГОВОР В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ**

аренды земельного участка (массива). Суд отказал ООО «О.». В кассационной жалобе ООО «О.» просило об отмене решения суда, мотивируя тем, что оно вынесено с нарушением норм материального и процессуального права. Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не нашла оснований для отмены решения суда. В целях приведения в соответствие положений договора аренды земельного участка истец обратился к собственникам земельного участка с предложением заключить отдельное дополнительное соглашение к договору. Из общего числа собственников долей 26 собственников (ответчики по настоящему делу) не подписали это соглашение в части изменения размера арендуемой площади земельного участка. Поддерживая исковые требования, представитель истца сослался на то, что заключить с ответчика-

ми дополнительное соглашение не представилось возможным, поскольку многие из собственников умерли, от других ответы не поступили. Суд отказал истцу в удовлетворении исковых требований, поскольку приведенные им обстоятельства не являются основанием для обязания ответчиков подписать дополнительное соглашение о внесении изменений в договор в судебном порядке.

**ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ПРАВ, ЗА  
ИСКЛЮЧЕНИЕМ ОБРЕМЕНЕНИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)  
ПРАВ, ВОЗНИКШИХ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРОВ,  
СОХРАНЯЮТСЯ В ОТНОШЕНИИ ОБРАЗУЕМЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИЗМЕНЕННЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПРЕЖНИХ ГРАНИЦАХ**

В заключении хотелось бы отметить ряд важных положений, касающихся земельных споров:

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 37  
(401)  
2016

www.TOP-PERSONAL.ru

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" - 71052; 71055; 72035;

ОКТАБРЬ

Главная тема номера: **НАРЦИСС**



Сергей Майоров

**Кто больше рискует,  
тот больше выигрывает**

**Светлана Конорева**

юрист

# Аренда предприятия (завода)

*Как известно, в кризис особенно трудно начинать бизнес «с нуля», поэтому получение уже готового бизнеса представляет особый интерес для субъектов предпринимательской деятельности. На этот случай в Гражданском кодексе РФ есть целый параграф, посвященный аренде предприятия. Статьи 656 – 664 являются особенными нормами, конкретизирующими общие положения об аренде. Однако на сегодняшний день такой вид договора не получил в России достаточного распространения. В чем причина такой непопулярности?*

Некоторые исследователи, объясняют это недостаточностью доктринальной проработки теоретической базы, а также сравнительно малым количеством правоприменительной практики по этому вопросу. Кроме того, нормативно-правовая база, регулирующая отношения, возникающие по аренде предприятия, содержит ряд противоречий. Так, например, остается открытым вопрос, считается ли договор об аренде предприятия незаключенным при отсутствии государственной регистрации? Кроме того, до настоящего времени отсутствуют рекомендации при заключении договора, в которых будут отражены риски для сторон. На наш взгляд, этим рядом факторов и обусловлена актуальность выбранной темы.

Целью данной статьи является анализ договора аренды предприятия для широкого круга заинтересованных лиц, описание сильных и слабых сторон договора аренды предприятия, а также подготовкой практических советов при его заключении.

**Договор аренды предприятия** (далее — Договор) — гражданско-правовой, возмездный, консенсуальный, взаимный, является разновидностью договора аренды недвижимости, должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

До вступления в силу действующего ГК РФ гражданское законодательство допускало сдачу в аренду предприятий только в отношении трудовых организаций арендаторов, образованных трудовыми коллективами государственных предприятий<sup>1</sup>.

Сейчас ситуация кардинально изменилась. Как было отмечено выше, отношения, связанные с договором аренды предприятия, регулируются параграфом 5 Гл. 34 ГК РФ, однако по своей правовой природе договор является смешанным, и к нему могут применяться иные положения гражданского законодательства, поскольку он включает в себя элементы:

— стандартного договора аренды (в состав передаваемого имущества входят нежилые помещения, земельные участки, оборудование);

<sup>1</sup> Ст. 16 Закона СССР «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде» (утв. ВС СССР 23.11.1989 № 810-1) (ред. от 07.03.1991) // Справочно-информационная система «Консультант Плюс» (Дата обращения: 15.10.2016)

— договора займа (передача в составе предприятия оборотных средств: сырья, материалов, денежных средств и т. п. — вещей, определяемых родовыми признаками),

— договора цессии и перевода долга (перевод на арендатора прав и обязанностей перед кредиторами);

**ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ ДАННОЙ КАТЕГОРИИ  
СЛЕДУЕТ РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ НЕ ТОЛЬКО  
ПОЛОЖЕНИЯМИ ГК РФ, НО И ЗЕМЕЛЬНЫМ  
КОДЕКСОМ РФ**

— договора коммерческой концессии (арендатору переходят права на объекты интеллектуальной собственности, это могут быть права на товарный знак, на фирменное обозначение, патенты и т. д.).

Стоит особо отметить то, что при разрешении споров данной категории следует руководствоваться не только положениями ГК РФ, но и Земельным кодексом РФ, поскольку в состав передаваемого имущества может входить земельный участок. Также следует руководствоваться нормами Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», так как Договор подлежит государственной регистрации, а так же нормами Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной

платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, относящимися к местонахождению передаваемого имущества.

Кроме того, необходимо учесть выработанные рекомендации, изложенные в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (в ред. от 25.01.2013 № 13) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее — Постановление Пленума №73).

**ПРЕДПРИЯТИЕ ЯВЛЯЕТСЯ СЛОЖНОЙ ВЕЩЬЮ,  
СЛЕДОВАТЕЛЬНО, ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА  
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА ВСЕ ВХОДЯЩИЕ В НЕЕ  
ОБЪЕКТЫ В СОВОКУПНОСТИ**

Согласно п. 2 ст. 650, п. 1 ст. 654 ГК РФ существенными условиями договора аренды зданий и сооружений являются согласованный сторонами предмет договора и сумма, указанная в качестве размера арендной платы.

Предметом договора является предприятие. Согласно ст. 132 ГК РФ предприятие — имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, которое признается полноценным объектом недвижимости, может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса могут входить все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земель-

ные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Кроме того, согласно ст. 135 ГК РФ предприятие является сложной вещью, следовательно, действие Договора распространяется на все входящие в нее объекты в совокупности.

Важно отметить, что из-за комплексного характера предмета договора могут возникнуть сложности с его четким описанием, но именно указание всего того, что входит в состав предприятия, будет свидетельствовать о заключении договора.

Стороны Договора — субъекты гражданских правоотношений, имеющих право на занятие предпринимательской деятельностью: юридические лица и индивидуальные предприниматели. Однако при аренде имущества унитарного государственного или муниципального предприятия арендодателем может быть только Федеральное агентство по управлению государственным имуществом и соответствующий уполномоченный орган по управлению муниципальным имуществом, но не само унитарное предприятие как юридическое лицо.

Согласно ст. 658 ГК РФ к Договору предъявлены два обязательных требования — письменная форма и государственная регистрация, но в правоприменительной практике сложилась неоднозначная ситуация по этому поводу.

Относительного первого требования практика понятна и обоснована. И согласно ГК РФ, и согласно позиции ВАС РФ<sup>2</sup> в случае заключения договора

<sup>2</sup> Определение ВАС РФ от 02.06.2009 № 6277/09 по делу № А40-46295/08-23-405 в передаче дела по иску о признании договора аренды нежилого помещения действующим и обязанности зарегистрировать данный договор для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, установив, что арендатор уклонился от регистрации договора, в нарушение условий договора обоснованно удовлетворил заявленное требование в этой части // Справочно-информационная система «Консультант Плюс» (Дата обращения: 15.10.2016)

аренды предприятия стороны обязаны оформить его в письменной форме, и в случае несоблюдения этого требования Договор считается незаключенным.

Однако касательно обязательного требования законодательства о государственной регистрации договора аренды предприятия не всё так просто. Законодатель напрямую не указывает правовых последствий несоблюдения данного требования в нормах об аренде. Применения же ст. 164

**НЕСОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРАВА О  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА  
НЕ ВЕДЕТ К ЕГО НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРИ  
СОБЛЮДЕНИИ ВСЕХ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ**

ГК РФ в том значении, что сделка недействительна (не является заключенной, не порождает последствий), по сути, не происходит, что, например, подтверждается п. 14 постановления Пленума ВАС № 73:

«Согласно пункту 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами».

Вывод: несоблюдение требования права о государственной регистрации Договора не ведет к его недействительности при соблюдении всех существенных условий. Однако порождает риски для арендатора в возможности заключения Договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ), а также сохранения права аренды при смене собственника (п. 1 ст. 617 ГК РФ), кроме того, делает шатким положение сторон перед кредиторами.

На наш взгляд, данная неоднозначность является правовым пробелом, для устранения которого необходимо закрепить в ГК РФ обязательное требование о государственной регистрации по аналогии с формой договора.

Но в настоящее время существует только один практический способ внести ясность в решение данной проблемы. Если одна из сторон, на которую возложено обязательство по государственной регистрации Договора, уклоняется от своей обязанности, другая сторона вправе обратиться в суд на основании ст. 165 ГК РФ для выполнения данного требования в судебном порядке.

С момента заключения договора все права и обязательства перед кредиторами переходят к арендатору, однако на основании п. 2 ст. 656 ГК РФ если обязательство, переданное по Договору для его исполнения перед кредиторами, требует специальное разрешение — лицензии, то при отсутствии такой лицензии ответственность по данному обязательству остается на кредиторе.

По смыслу ст. 657 ГК РФ, за 3 месяца до передачи в аренду имущественного комплекса на арендодателя возлагается обязанность уведомить всех кредиторов о предстоящем переводе обязательств.

**ЗА 3 МЕСЯЦА ДО ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ  
ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА НА  
АРЕНДОДАТЕЛЯ ВОЗЛАГАЕТСЯ ОБЯЗАННОСТЬ  
УВЕДОМИТЬ ВСЕХ КРЕДИТОРОВ О  
ПРЕДСТОЯЩЕМ ПЕРЕВОДЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков.

Кроме того, по долгам, переведенным без согласия кредитора, арендодатель продолжает отвечать солидарно, наравне с арендатором.

Чтобы избежать подобной ситуации, на наш взгляд, целесообразно заключать трехстороннее соглашение, как о переводе долга, так и о переходе прав и обязанностей по конкретному договору с кредитором арендодателя.

В соглашении указывается объем уже исполненных обязательств на момент его заключения и объем оставшихся. На данном этапе у арендатора будет возможность повлиять на уже существовавшие правоотношения, учесть в таком соглашении свои интересы.

## ОБЯЗАННОСТЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Согласно ст. 659 ГК РФ передача имущества осуществляется по передаточному акту, обязанность по его составлению возложена на арендодателя. Стоит особо отметить, что весь перечень передаваемого имущества и его состояние должны быть в нем отражены. Передаваемое имущество должно строго соответствовать целям заключения договора.

**НА АРЕНДАТОРА ВОЗЛОЖЕНА ОБЯЗАННОСТЬ  
ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
ПРЕДПРИЯТИЯ, ЧТО ОБУСЛОВЛЕНА ОСОБОЙ  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗНАЧИМОСТЬЮ  
ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**

Кроме того, на арендодателя возложена обязанность возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества вне зависимости от того, давал он разрешения на эти улучшения или нет.

В спорной ситуации на стороне арендодателя выступает принцип добросовестности (п. 2 ст. 662 ГК РФ). Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Еще один способ избежать возможного спора — закрепление механизма согласования таких улучшений «стоимостью кратной... или более ...», а также иные варианты на усмотрение сторон.

### **ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

Говоря об обязанностях арендатора, стоит остановиться только на одной, отличной от тех, что вытекают из общих норм об аренде. Согласно п. 1 ст. 661 ГК РФ на арендатора возложена обязанность по проведению капитального ремонта предприятия, что обусловлено особой социально-экономической значимостью объекта аренды. Это обстоятельство, безусловно, отпугивает множество потенциальных арендаторов, стремящихся заключить именно по этой причине отдельные договоры на аренду здания, оборудования и др.

И, наконец, возврат имущества предприятия осуществляется на основании передаточного акта. Его подготовкой на этот раз занимается арендатор. Кроме того, есть существенное отличие в данном аспекте Договора от других смежных ему — целостность возвращаемого имущества. Здесь работает принцип: как предприятие было передано, так и должно быть возвращено.

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

# Административное № 3 2016 право

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



**Выехать или не выехать?**

**Возврат с депозита нотариуса  
денежных средств, не востребовавшихся  
миноритарными акционерами при  
выкупе акций: судебная практика**

**Взлом двери и порча имущества  
представителями силовиков и  
компенсация вреда**

**Мошенничество в отношении страховых  
компаний**

**Свидетельства о недвижимости были  
лакомым кусочком для мошенников**

**Отменили свидетельства на  
собственность на выписки из реестра**

**Проблемы таможни и бизнеса**

**Дмитрий Никитин**

кандидат юридических наук, адвокат

Адвокатской палаты г. Москвы

# **Установление количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и доначисление платы за коммунальные услуги: проблемы правоприменительной практики**

*На потребителя коммунальных услуг возложена обязанность информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа жильцов в занимаемом им жилом помещении, не оборудованном прибором учета. Данная обязанность исполняется не часто, чем, вероятно, объясняется предоставление управляющим организациям права устанавливать количество временно проживающих в жилом помещении граждан. Проведение подобных проверок не всегда соответствует установленному законом порядку и может повлечь признание ее результатов незаконными.*

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена в ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. и доп.)<sup>1</sup> (далее — ЖК РФ). В частности, у собственника помещения данная обязанность возникает с момента возникновения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (с изм. и доп.)<sup>2</sup> (далее — Правила).

Вопросы, связанные с начислением платы за коммунальные услуги при нахождении в жилом помещении временно проживающих потребителей, регламентируются п. 56-58 Правил.

Как следует из п. 56 Правил, если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с настоящими Правилами исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168

Таким образом, из приведенной нормы можно выделить два основных момента:

— факт нахождения в жилом помещении временно проживающих потребителей может повлечь доначисление платы за коммунальные услуги в случае отсутствия приборов учета;

**ПОТРЕБИТЕЛЬ СЧИТАЕТСЯ ВРЕМЕННО  
ПРОЖИВАЮЩИМ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ, ЕСЛИ  
ОН ФАКТИЧЕСКИ ПРОЖИВАЕТ В ЭТОМ ЖИЛОМ  
ПОМЕЩЕНИИ БОЛЕЕ 5 ДНЕЙ ПОДРЯД**

— необходимо устанавливать, проживают ли посторонние (незарегистрированные) лица в жилом помещении более 5 дней подряд.

Наличие одного акта обследования жилого помещения едва ли может служить доказательством нахождения временно проживающих потребителей в течение срока, превышающего 5 дней подряд.

Так, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда пришла к выводу, что ответчиками не представлено доказательств, подтверждающих фактическое постоянное или временное (более 5 дней) подряд нахождение каких-либо лиц в количестве 3-х человек в квартире истца в спорный период, что могло бы явиться основанием для исчисления размера платы за коммунальные услуги исходя из 3-х человек.

Акт обследования незаконного проживания от 20 апреля 2013 г. не может свидетельствовать о проживании 3-х человек в спорной квартире, по-

сколькx он составлен на конкретную дату — 20 апреля 2013 г. и не содержит сведений о проживании трех человек в период с 1 января по июль 2013 г.<sup>3</sup>

Право исполнителя<sup>4</sup>, в качестве которого может выступать управляющая организация, на составление акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, закреплено с 1 июня 2013 года<sup>5</sup>. Установление количества фактически проживающих граждан в жилом помещении и составление подобного акта до указанной даты могло на основании ст. 14.7. («Обман потребителя») Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (с изм. и доп.)<sup>6</sup> (далее — КоАП РФ) повлечь привлечение управляющей организации к административной ответственности<sup>7</sup>.

В силу пп. «е(1)» п. 32 Правил исполнитель вправе устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

Помимо акта подтверждение проживания временных жильцов в жилом помещении может «усиливаться» и другими доказательствами: данными о фактическом потреблении электроэнергии, свидетельскими показаниями соседей, записями видеокамер в подъезде, активными сессиями доступа в интернет и т.п.<sup>8</sup>

Согласно п. 57 Правил размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям,

<sup>3</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 12 мая 2014 г. по делу № 33-16292 // СПС «КонсультантПлюс»

<sup>4</sup> В п. 2 Правил исполнитель определяется как «юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги»

<sup>5</sup> См.: Постановление Правительства РФ от 16 апреля 2013 г. № 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2013. № 16. Ст. 1972.

<sup>6</sup> СЗ.РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1

<sup>7</sup> См., например: Постановление Верховного Суда РФ от 1 октября 2014 г. по делу № 309-АД14-692, А71-11810/2013; постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 августа 2014 г. № 17АП-9395/2014-АКУ по делу № А50-4205/2014; постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 декабря 2013 г. № 17АП-14890/2013-АКУ по делу № А71-9429/2013 // СПС «КонсультантПлюс»

<sup>8</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 6 мая 2014 г. по делу № 33-15901/14 // СПС «КонсультантПлюс»

рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем.

Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

**НАЛИЧИЕ ОДНОГО АКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ ЕДВА ЛИ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ  
ДОКАЗАТЕЛЬСТВОМ НАХОЖДЕНИЯ ВРЕМЕННО  
ПРОЖИВАЮЩИХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В ТЕЧЕНИЕ  
СРОКА, ПРЕВЫШАЮЩЕГО 5 ДНЕЙ ПОДРЯД**

а) ввода в эксплуатацию прибора учета;

б) окончания срока проживания временных жильцов, о чем исполнитель был проинформирован письменным заявлением.

Порядок составления акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, а также предъявляемые к нему требования закреплены в п. 56(1) Правил, а именно:

— данный акт составляется исполнителем;

— акт должен быть подписан исполнителем и потребителем;

— в случае отказа потребителя поставить свою подпись акт подписывается исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с управляющей организацией;

**УСТАНОВЛЕН ТРЕХДНЕВНЫЙ СРОК ДЛЯ  
НАПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКУ, КОТОРЫЙ  
ОТСУТСТВОВАЛ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПРОВЕРКИ,  
АКТА (ИЛИ АКТОВ) ПОЧТОВЫМ ОТПРАВЛЕНИЕМ  
С УВЕДОМЛЕНИЕМ О ВРУЧЕНИИ**

— в акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей;

— если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт, или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка;

— исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю);

— акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

Распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 14 июня 2013 г. № 05-14-182/3 (с изм. и доп.) утверждены Методические рекомендации по выявлению физических лиц, пользующихся жилым помещением<sup>9</sup> (далее — Методические рекомендации).

Следует отметить, что данный акт имеет рекомендательный характер, о чем можно судить уже по его названию. За последнее время Методические рекомендации претерпели изменения и в действующей редакции мало чем отличаются от положений п. 56-58 Правил. К нынешним его достоинствам можно отнести, в частности, наличие п. 3.3.6, в котором установлен трехдневный срок для направления собственнику, который отсутствовал при проведении проверки, акта (или актов) почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

Ранее<sup>10</sup> Методические рекомендации предусматривали следующий алгоритм действий (п. 3.3.1-3.3.3). Проверка жилых помещений должна была осуществляться Комиссией, в состав которой входили представители Управляющей организации и общественности, в том числе члены совета данного многоквартирного дома в количестве не менее двух человек. Результат проверки должен был оформляться Актом, устанавливающим постоянное проживание незарегистрированных граждан, с указанием даты составления Акта, состава комиссии, адреса жилого помещения, фамилии, имени, отчества проживающих, не зарегистрированных в данном жилом помещении граждан и периода проживания. Примечательно, что проверку рекомендовалось осуществлять не менее 2 (двух) раз в расчетный период — не позднее 10 дней с начала расчетного периода и не позднее 10 дней до окончания расчетного периода. За расчетный период брался календарный месяц.

<sup>9</sup> СПС «КонсультантПлюс»

<sup>10</sup> До внесения изменений распоряжениями Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 19 января 2015 г. № 05-01-06-19/5, 30 января 2015 г. № 05-01-06-26/5 «О внесении изменений в распоряжение Департамента от 14 июня 2013 г. № 05-14-182/3» // СПС «КонсультантПлюс»

Таким образом, приведенный порядок, как представляется, был направлен на то, чтобы предать данным проверкам большую объективность, а также уменьшить злоупотребления управляющих компаний, сотрудники которых нередко фиксируют информацию «со слов соседей» либо допускают нарушения при составлении актов.

**ПРОВЕРКУ РЕКОМЕНДОВАЛОСЬ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ  
НЕ МЕНЕЕ 2 (ДВУХ) РАЗ В РАСЧЕТНЫЙ ПЕРИОД  
— НЕ ПОЗДНЕЕ 10 ДНЕЙ С НАЧАЛА РАСЧЕТНОГО  
ПЕРИОДА И НЕ ПОЗДНЕЕ 10 ДНЕЙ ДО ОКОНЧАНИЯ  
РАСЧЕТНОГО ПЕРИОДА**

Приведем примеры из практики.

1. В иске о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг из расчета 25-ти проживающих граждан было отказано, т.к. истцом не доказано, что в спорной квартире временно проживают 25 человек.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда пришла к выводу, что представленные в материалы дела акты не отвечают требованиям, предъявляемым законом к таким актам, так как в них отсутствуют необходимые сведения: время его составления; фамилия, имя собственника жилого помещения. Не исполнена обязанность по вручению его собственнику, направлению его исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

Сведений о том, что собственники жилого помещения извещались о времени и месте составления акта, присутствовали при его составлении и отказались от подписи, представленные акты не содержат. В акте не указано, кто именно фактически проживает в спорной квартире (указано только общее количество проживающих — 25), не указаны их паспортные данные, правовое основание для занятия квартиры<sup>11</sup>.

2. Акт обследования незаконного проживания в квартире истца от 16 сентября 2013 г. признан незаконным, поскольку он не отвечает требованиям, предъявляемым законом к таким актам. Не исполнена обязанность по вручению его собственнику и направлению исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции<sup>12</sup>.

Согласно п. 58 Правил количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется на основании заявления, указанного в пп. «б» п. 57 настоящих Правил, и (или) на основании составленного уполномоченными органами протокола об административном правонарушении, предусмотренного ст. 19.15 КоАП РФ.

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

**Роман Султанов**

юрист

# Спорные вопросы определения площади помещения и расчета платы за жилищно- коммунальные услуги

Коммуналка

*В соответствии с Жилищным кодексом РФ (далее — ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг (утв. постановлением Правительства РФ от 06.06.2011 № 354, далее — Правила № 354) расчет размеров платы за содержание общего имущества дома и плата за отдельные коммунальные услуги (далее — плата за ЖКУ) осуществляется исходя из площади помещений.*

Однако на практике встречаются спорные ситуации, в которых невозможно достоверно и однозначно определить площадь помещения, на основании которой необходимо начислять плату за ЖКУ. Например, это может быть связано с расхождением информации о площади помещения, содержащейся в различных государственных информационных системах.

При этом неверное определение площади помещений и, соответственно, некорректный расчет размера платы за ЖКУ (особенно в случае его завышения), создает риск предъявления претензий к управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу, иному специализированному по-

**ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ГИС ЖКХ,  
ТАКЖЕ, КАК ИНФОРМАЦИЯ ГКН ИЛИ ЕГРП,  
МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ В ЮРИДИЧЕСКИ  
ЗНАЧИМЫХ ЦЕЛЯХ**

требительскому кооперативу, осуществляющему управление многоквартирным домом, или ресурсоснабжающей организации, поставляющей коммунальные услуги непосредственно жильцам дома (далее все вместе — Управляющие организации) со стороны собственников помещений и уполномоченных органов власти. В результате может быть выдано предписание, взыскано неосновательное обогащение или наложен штраф за нарушение правил управления многоквартирными домами.

В связи с этим настоящая статья ставит своей целью выяснить, каким образом Управляющим организациям следует определять площадь помещений в спорных ситуациях, чтобы минимизировать свои риски при возникновении претензий со стороны собственников помещений или компетентных органов.

Итак, для начала рассмотрим существующие источники сведений о площади помещений и порядок их наполнения.

### **ОБЪЕКТ ОДИН — ПЛОЩАДИ ТРИ**

Согласно ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) сведения о площади содержатся в государственном кадастре недвижимости (ГКН).

**ЗАКОНОДАТЕЛЬ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ НЕКИЕ  
СЛУЧАИ, КОГДА РОСРЕЕСТР ПОЧЕМУ-ТО НЕ  
ВНОСИТ ИНФОРМАЦИЮ О ПЛОЩАДИ В ГИС ЖКХ**

Причем в ГКН сведения о площади в общем случае вносятся кадастровым инженером в результате обмеров помещения или здания в натуре.

Это дает серьезные основания использовать информацию из ГКН в качестве эталонных сведений о площади и рассчитывать плату за ЖКУ именно на основании данных сведений, в том числе в любых спорных ситуациях.

При этом, как следует из п. 6 ст. 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации), сведения о характеристиках объекта недвижимости, внесенные в ГКН, одновременно являются (отражаются) сведениями Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Таким образом, в общем случае сведения ЕГРП и ГКН должны совпадать.

Учитывая изложенное, а также то, что ЕГРП является ключевым государственным информационным ресурсом, представляется, что использование сведений ЕГРП для целей расчета платы за ЖКУ также выглядит вполне обоснованным.

Помимо ГКН и ЕГРП сведения о площади объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее — Закон о ГИС ЖКХ) содержатся в ГИС ЖКХ.

Согласно Закону о ГИС ЖКХ (ч. 6 ст. 7) и совместному приказу Минкомсвязи России № 311 и Минстроя России № 612/пр от 24.08.2015 (пп. 5 п. 1) в ГИС ЖКХ сведения о площади объектов недвижимости вносятся Росреестром, то есть из ЕГРП или ГКН, в которых сведения должны совпадать.

Причем в Законе о ГИС ЖКХ прямо указано, что информация, содержащаяся в ГИС ЖКХ, является официальной (п. 2 ст. 9), в связи с чем также, как информация ГКН или ЕГРП, может использоваться в юридически значимых целях.

С учетом изложенного можно заключить, что:

- информация о площади помещений содержится как минимум в трех государственных информационных системах — ГКН, ЕГРП и ГИС ЖКХ;
- сведения в каждой из данных систем носят официальный характер и могут быть использованы в юридически значимых целях;
- по общим правилам, сведения данных систем должны совпадать, что объясняет отсутствие законодательного регулирования ситуаций, когда такие сведения все-таки различаются.

Вместе с тем в практике Управляющих организаций, к сожалению, встречаются случаи отличия сведений о площади, содержащихся в системах.

Разбор причин такого несоответствия не относится к предмету настоящей статьи, поэтому лишь кратко отметим, что это возможно вследствие

ошибок государственных органов, в случаях, когда речь идет о ранее учтенном имуществе и иных ситуациях. Так, сам законодатель предусматривает некие случаи, когда Росреестр почему-то не вносит информацию о площади в ГИС ЖКХ. Из совместного приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 (в том числе из п. 10) следует, что в случаях, когда информация о площади объекта недвижимости не

**ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СОСТАВА ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В СЛУЧАЕ РАСХОЖДЕНИЯ  
(ПРОТИВОРЕЧИЯ) СВЕДЕНИЙ О СОСТАВЕ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, СОДЕРЖАЩИХСЯ В  
ЕГРП, ДОКУМЕНТАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА, БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА  
УПРАВЛЯЮЩИХ ИЛИ ИНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ,  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА  
МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, ПРИОРИТЕТ ИМЕЮТ  
СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕГРП**

внесена в ГИС ЖКХ из федеральных информационных систем, к которым относятся ЕГРП и ГКН, такие сведения могут вноситься органами власти субъектов РФ (прежде всего, здесь следует иметь в виду органы жилищного учета). При этом достоверность и юридический статус сведений, находящихся в распоряжении органов жилищного учета, федеральным законодательством не урегулирован.

## ПЕРВЫЙ СРЕДИ РАВНЫХ. ЕГРП

Каким же образом поступать Управляющим организациям в случаях расхождения сведений, содержащихся в различных официальных источниках?

В соответствии с п. 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее — Правила № 491) при определении состава общего имущества в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРП, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРП.

Несмотря на то, что законодательством не установлено приоритета сведений для иных случаев, представляется целесообразным использовать сведения ЕГРП по аналогии.

Кроме того, в ряде судебных решений суды считали правомерным использование Управляющей организацией именно сведений ЕГРП.

В деле № А12-287/2015 арбитражный суд Поволжского округа (см. определение от 10.11.2015 № Ф06-1914/2015) рассматривал обоснованность предписаний органа жилищного учета к управляющей организации о необходимости пересчета начисленной платы за ЖКУ исходя из неверной площади. Орган жилищного учета в подтверждение своей позиции представил технический паспорт объекта недвижимости, в котором площадь объекта отличалась от сведений ЕГРП. Суд отклонил все претензии органа жилищного учета к управляющей организации, признав законным использование сведений ЕГРП.

На правомерность использования сведений ЕГРП при расчете платы за ЖКУ также указывается в Постановлении арбитражного суда Поволжского округа от 25.02.2016 № Ф06-5633/2016 по делу № А12-27698/2015.

Хабаровский краевой суд в апелляционном определении от 15.10.2014 по делу № 33-6309/14, рассматривая дело о взыскании задолженности по

плате за ЖКУ, отклонил все доводы относительно неверного определения площади помещения на основании того, что истцом для расчета задолженности использованы сведения ЕГРП.

В указанных решениях речь идет о несоответствии сведений ЕГРП сведениям технических паспортов. При этом решений судов, в которых при расхождении сведений о площади помещений, содержащихся в ЕГРП, со сведениями из иных источников, суд руководствовался бы сведениями из иных источников, не найдено.

Вместе с тем, использование сведений ЕГРП, безусловно, полностью не исключает имеющихся рисков. Поэтому, если использование сведений ЕГРП приводит к завышению размера платы за ЖКУ (по сравнению с расчетом платы за ЖКУ на основании сведений из иных источников), Управляющим организациям следует предпринимать ряд дополнительных мер, которые могли бы подтвердить их добросовестное поведение.

Согласно Закону о регистрации и Закону о кадастре устранение ошибок в ГКН и ЕГРП осуществляется на основании заявлений правообладателя. В связи с этим Управляющие организации могут направить собственнику помещения письмо с просьбой обратиться в Росреестр для устранения такого расхождения и информацией о том, что до устранения имеющихся неточностей плата за ЖКУ будет начисляться исходя из ЕГРП.

В соответствии с Законом о ГИС ЖКХ ответственность за внесение сведений в ГИС ЖКХ возложена на поставщиков информации (ст. 11), а КоАП предусматривает специальную ответственность за внесение некорректной информации в ГИС ЖКХ (ст. 13.19.1. и 13.19.2). Учитывая это, в случае выявления расхождений между сведениями ГИС ЖКХ и ГКН (или ЕГРП) рекомендуется обратиться в Росреестр, Минстрой России и прокуратуру с просьбой привести сведения ГИС ЖКХ в соответствие с ГКН и ЕГРП.

С учетом изложенного, общие рекомендации на случай расхождения информации о площади объекта недвижимости в различных государственных информационных системах могут быть следующими:

- при выявлении расхождений в сведениях о площади руководствоваться сведениями ЕГРП;
- в случае, если имеют место расхождения между сведениями ЕГРП и ГКН, рекомендуется направить официальное письмо собственнику с просьбой обратиться в Росреестр для устранения такого расхождения и информацией о том, что до уточнения сведений в государственных информационных системах плата за ЖКУ будет начисляться на основании сведений ЕГРП;
- в случае выявления расхождений между сведениями ГИС ЖКХ и ГКН (или ЕГРП) рекомендуется обратиться в Росреестр, Минстрой России и прокуратуру с просьбой об устранении имеющихся неточностей.

### **ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ, ТЕРМИН — НЕТ**

Далее хотелось бы рассмотреть еще один спорный вопрос с определением площади нежилых помещений, на основании которой следует начислять плату за ЖКУ. Речь идет о ситуациях, когда нежилые помещения в многоквартирных домах (например, офисы) включают в свой состав балконы, террасы, лоджии и веранды.

В соответствии с Правилами № 354 расчет размеров платы за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды осуществляется согласно формулам, утвержденным в Приложении № 2 к этим Правилам.

Приведенные в данном приложении формулы для расчета размера платы за отопление и коммунальные услуги на общедомовые нужды предусматривают расчет размера платы исходя из общей площади помещений.

Однако законодательство определяет общую площадь только в отношении жилых помещений. Так, в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Таким образом, в случае, когда помещение собственника нежилого помещения включает в себя балконы, лоджии, веранды и террасы, возможны споры о размере площади нежилого помещения, на основании которого следует начислять плату за ЖКУ.

**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОПРЕДЕЛЯЕТ ОБЩУЮ  
ПЛОЩАДЬ ТОЛЬКО В ОТНОШЕНИИ ЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ**

Причем позиция собственников, предъявляющих претензии, абсолютно понятна. Как было указано ранее, исходя из общей площади помещения рассчитывается плата за отопление. То есть, при использовании полной площади нежилых помещений для целей начисления платы за ЖКУ, собственники вынуждены вносить плату за отопление на верандах, лоджиях, террасах и балконах, которые обычно являются неотапливаемыми помещениями.

Несмотря на это, в разъяснениях Минэкономразвития России от 17.09.2014 № Д23и-3277 отмечено, что ввиду отсутствия в законодательстве РФ понятия «общая площадь нежилого помещения» площадь нежилых помещений рекомендуется определять в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 № 531. В соответствии с данным приказом площадь помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1 — 1,3 метра от пола.

То есть, никаких исключений относительно тех или иных частей нежилого помещения не предусмотрено.

Указанным способом площадь нежилых помещений определяется для внесения сведений в ГКН, которые, как отмечалось выше, одновременно являются сведениями ЕГРП.

При этом в разъяснениях Минстроя России от 22.11.2012 № 29433-ВК/19 указано, что используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги значения общей площади жилого помещения (квартиры), нежилого помещения в многоквартирном доме надлежит определять на основе

**ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,  
ПО МНЕНИЮ МИНСТРОЯ РОССИИ, СЧИТАЕТСЯ  
ПЛОЩАДЬ, УКАЗАННАЯ В КАЧЕСТВЕ ТАКОВОЙ В  
ИМЕЮЩИХСЯ НА ПОМЕЩЕНИЕ ДОКУМЕНТАХ**

данных, содержащихся в документе, подтверждающем право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме, передаточном акте или ином документе о передаче застройщиком помещения в многоквартирном доме, техническом паспорте жилого помещения (квартиры) или техническом паспорте многоквартирного дома.

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

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



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

# ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

[www.TOP-PERSONAL.ru](http://www.TOP-PERSONAL.ru)

(июль-сентябрь)

**В номере:**

**Новые Правила делопроизводства  
2016 года и работа с электронными  
документами**

**№3  
2016**

**Автоматизация процессов управления как  
фактор возникновения профессий будущего**

**MFiles – платформа для разработки задач  
службы ДОУ**

**Автоматизация бизнес-процессов по  
обработке организационно-распорядительных  
и внутренних документов на базе СЭД Directum**

**Как упорядочить применение  
печатей/штампов в организации?**

**Договор о предоставлении труда работников  
(персонала): требования к содержанию  
и особенности структуры текста**

При поддержке:





**Оксана Филачева**

адвокат, кандидат юридических наук  
адвокатское бюро «Закон и право»

# Мошеннические способы завладения недвижимостью

1. В настоящее время одним из распространенных способов завладеть имуществом является размещение объявления в газете по поводу дачи денег в долг. Прочитав это объявление, граждане приходят в организацию, где, как они полагают, они подпишут договор займа денежных средств. Однако это далеко не так. Подписав договор займа, люди теряют свое жилье и жилье своих близких. Секрет таких схем прост: при подписании договора займа им подсовывают договор купли-продажи квартиры с правом обратного выкупа. Сразу после подписания ими договора купли-продажи

**ГРАЖДАНЕ ПОЛАГАЮТ, ЧТО ОНИ ЗАЩИЩЕНЫ  
ПОДПИСАННЫМ ИМИ ДОГОВОРОМ ОБРАТНОГО  
ВЫКУПА КВАРТИРЫ, ПЛАТЯТ ПРОЦЕНТЫ ЗА  
ПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ  
ПО ДОГОВОРУ ЗАЙМА И ЗА НАЕМ СВОЕЙ ЖЕ  
КВАРТИРЫ, А В ИТОГЕ ОСТАЮТСЯ НА УЛИЦЕ**

квартиры мошенники регистрируют его в Росреестре, и право собственности на квартиру переходит к иным лицам. Граждане полагают, что они защищены подписанным ими договором обратного выкупа квартиры, платят проценты за пользование денежными средствами по договору займа и за наем своей же квартиры, а в итоге остаются на улице.

Их просто выселяют новые собственники их квартиры, предъявив в суд иск о прекращении права пользования проданной квартирой. Сотни семей пострадали от такой схемы отъема жилья. Суть ее в том, что заемщик не получает на руки реальную стоимость квартиры, по договору купли-продажи квартиры он получает ее малую часть или вообще ничего. При этом в

договоре купли-продажи квартиры указывается иная (большая) стоимость квартиры, чем реальная сумма, полученная заемщиком. Таким образом, мошенники, отдав 30% стоимости квартиры отбирают ее у заемщиков денежных средств. А граждане убеждены, что, вернув долг, они снова регистрируют квартиру на себя.

**ПРОЖИВАЮЩИХ В КВАРТИРЕ ЖИЛЬЦОВ  
ВЫСЕЛЯЮТ ИЗ КВАРТИРЫ БЕЗ ИСКА  
О ВЫСЕЛЕНИИ, УЧАСТИЯ В ПРОЦЕССЕ  
ПРОКУРАТУРЫ И Т.Д.**

Но мошенники на этом не останавливаются. Очень часто они убеждают граждан также передать им 2,3 квартиры их родственников, якобы чтобы вернуть дол по предыдущему договору займа. Таким образом, семьи теряют все свое жилье. В моей практике есть пострадавшие, потерявшие 2-3 квартиры и дома. Как правило, жертвами такой мошеннической схемы становятся одинокие граждане, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации.

2. Вторым распространенным способом завладеть чужим имуществом, является следующий: Мошенники ищут квартиры, в которых единственный собственник. При этом их не волнует то, что в квартире проживают члены семьи собственника, в том числе несовершеннолетние дети и старики. Сейчас, чтобы избежать иска о выселении из квартиры, который рассматривается с участием прокуратуры, мошенники предъявляют в суд иск о прекращении права пользования квартирой теми, кто в ней зарегистрирован. После удовлетворения судом данного иска новые собственники просто меняют замки и больше бывших жильцов не пускают. Таким образом,

проживающих в квартире жильцов выселяют из квартиры без иска о выселении, участия в процессе прокуратуры и т.д.

3. Покупка доли в квартире и выживание сособственников из нее путем создания невыносимых условий проживания. Типичные случаи «профессиональных соседей».

**НЕ ПРИХОДИТЕ НА ПЕРЕГОВОРЫ С  
ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ПОКУПАТЕЛЯМИ В  
ОДИНОЧЕСТВЕ: ПРИВЕДИТЕ ДРУГА, РОДИТЕЛЕЙ,  
БРАТА, СЕСТРУ — ЭТО СНИЗИТ РИСК ОБМАНА**

4. Мошенничество, когда пожилых людей убеждают помогать липовым сотрудникам полиции. Им говорят, что для того, чтобы поймать мошенников, необходимо подписать договор купли-продажи квартиры. И при передаче денег мошенников возьмут с поличным. При этом сделку просят держать в тайне от родственников, в противном случае оперативный эксперимент может не состояться. В результате собственники квартир остаются на улице.

5. Случай, когда под видом договора ренты с пожизненным содержанием заставляют подписать договор дарения квартиры или купли-продажи, всем известен. Однако до сих пор часто используется с пожилыми людьми, поэтому снова об этом пишу.

**Теперь советы, как этим мошенничествам противостоять.**

Если вы планируете продать дом или квартиру, обратитесь за консультацией не только к риелтору, но и юристу, адвокату. Более того, лучше,

чтобы консультантов было двое. Бывают случаи, когда один специалист не в состоянии устранить все риски. Кроме того, не приходите на переговоры с потенциальными покупателями в одиночестве: приведите друга, родителей, брата, сестру — это снизит риск обмана.

**В ИНТЕРНЕТЕ СЕЙЧАС СУЩЕСТВУЕТ  
ОБОБЩЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ,  
ЗАМЕЧЕННЫХ В СХЕМАХ ПО ОТЪЕМУ ЖИЛЬЯ**

Все расчеты лучше вести через банк, тогда точно можно отследить, кому и за что были перечислены деньги. Не подписывайте документов, которые не понимаете. Так, если вы просматривали один комплект документов для сделки, а вам вдруг объясняют, что надо что-то срочно поменять или заменить, остановитесь и проконсультируйтесь со специалистами. Не подписывайте пустых листов. Внимательно просмотрите документы лица — участника сделки. И наведите о нем справки заранее. В интернете сейчас существует обобщенная информация о лицах, замеченных в схемах по отъему жилья. Будьте внимательны к своим близким и дайте им понять, что они всегда могут обратиться к вам за помощью.

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

## **Александр Зорин**

*адвокат Адвокатской палаты г. Москвы  
кандидат юридических наук*

# **Рейдерство в законе**

*Как мы знаем, по крайней мере с 2009 года в Российской Федерации ведется последовательная «антирейдерская» политика. В соответствии с практикой меняется корпоративное законодательство, развиваются законы, касающиеся ценных бумаг, ужесточаются отдельные положения Уголовного кодекса РФ.*

Большой пакет поправок был принят в 2010 году — тогда российский законодатель значительно расширил инструментарий правоохранительных органов в борьбе с рейдерами. Если до того момента большинство действий из этой сферы квалифицировалось как мошенничество (статья 159 УК РФ), то после поправок количество составов было разумно увеличено, получили развитие важные сдерживающие инструменты, была установлена ответственность также для государственных служащих, которые, к примеру, фальсифицировали данные в ЕГРЮЛ, ЕГРИП или ЕГРН (статья 285.3 УК РФ).

**ФИКТИВНО ПРОДАТЬ АКТИВЫ КОМПАНИИ  
ПОДКОНТРОЛЬНОЙ М. ФИРМЕ НЕ УДАЛОСЬ —  
ПРАВООХРАНИТЕЛИ ИЗЪЯЛИ ПОДДЕЛАННЫЕ ИМ  
ДОКУМЕНТЫ ИЗ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА В  
ХОДЕ ОПЕРАТИВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ**

Некоторые изменения были внесены в статьи, касающиеся вопросов рейдерских захватов и в 2016 году. В частности, можно отметить, что летом 2016 года изменена статья 185 УК РФ: введенной Федеральным законом от 03.07.2016 № 325-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» частью 3 предусмотрен квалифицированный состав злоупотребления при эмиссии ценных бумаг, а именно — совершение преступления организованной группой. Наказание за групповое злоупотребление — до трех лет лишения свободы. Ранее в части 2 статьи 185 УК РФ совершение преступления группой лиц по предварительному сговору и организованной группой лиц указывались через союз «или», теперь же составы и

наказания дифференцированы законодателем. Также в примечании увеличены крупный и особо крупный размеры ущерба для целей ст.ст. 185, 185.1, 185.2 и 185.4 УК — до 1,5 млн. и 3,75 млн. рублей соответственно.

**ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ПОКАЗАЛИ,  
ЧТО РЕЙДЕРЫ СТАНОВЯТСЯ ИЗОЩРЕННЕЕ  
В ВЫБОРЕ МЕТОДОВ ВЕДЕНИЯ СВОЕЙ  
ПРЕСТУПНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, А ТАКЖЕ НЕ  
ОСТАНАВЛИВАЮТСЯ ПЕРЕД ВОЗМОЖНЫМИ  
ТРУДНОСТЯМИ, ДОВОЛЬНО ЧАСТО ИСПОЛЬЗУЯ  
КОРРУПЦИОННЫЕ СХЕМЫ**

Примечательно, что введенные в Уголовный кодекс РФ в 2009 году статьи 185.1, 185.2, 185.3, 185.4, 185.5 и 185.6 УК РФ значительно усложнили захваты компаний с использованием корпоративных инструментов и злоупотреблений при работе с ценными бумагами.

Примером может послужить дело Никиты М. В апреле 2016 года бывший бизнесмен был приговорен к пяти годам лишения свободы с отбыванием наказания в колонии общего режима за рейдерский захват ООО «А.». Обвинением было доказано совершение М. преступлений, предусмотренных ч. 1 ст. 185.5 УК РФ (фальсификация решения общего собрания участников хозяйственного общества путем внесения в протокол общего собрания заведомо недостоверных сведений о количестве голосовавших, кворуме или результатах голосования), ч. 1 ст. 170.1 УК РФ (фальсификация

единого государственного реестра юридических лиц, реестра владельцев ценных бумаг) и ч. 3 ст. 30, ч. 4 ст. 159 УК РФ (покушение на мошенничество в особо крупном размере). В 2014 году М. изготовил и предоставил в налоговый орган поддельные документы, по которым управление (то есть функции единоличного исполнительного органа) ООО «А.» переходило к ООО «УК «А.». Однако фиктивно продать активы компании подконтрольной М. фирме не удалось — правоохранители изъяли подделанные им документы из управления Росреестра в ходе оперативных мероприятий. Уголовное дело против М. стало известным и широко освещалось средствами

**РЕЙДЕРЫ ВО МНОГИХ СЛУЧАЯХ ДЕЙСТВУЮТ  
СКРЫТНО, И ВЫЯВИТЬ СОВЕРШЕНИЕ  
ПРЕСТУПЛЕНИЯ БИЗНЕСМЕНАМ ПОМОГАЕТ  
ЛИШЬ СЛУЧАЙ**

массовой информации, в частности, в связи с пиар-акциями (голодовками и пикетами), устраиваемыми супругой рейдера. В конечном счете попытки противодействия правосудию не возымели должного эффекта, и М. был осужден судом города Б.

В целом последние несколько лет показали, что рейдеры становятся изощреннее в выборе методов ведения своей преступной деятельности, а также не останавливаются перед возможными трудностями, довольно часто используя коррупционные схемы. Например, продолжающееся не первый год дело о захвате дома № 3 по Г-му бульвару раскрыло широкую сеть коррупционеров. Лица, обвиняемые в попытке рейдерского захвата (покушении на мошенничество в особо крупном размере) должны были быть осуждены за совершение ряда преступлений еще в 2013 году.

Однако тогда им удалось через судью Арбитражного суда города М. подкупить судью по собственному делу и избежать наказания. Уголовное дело против судьи было инициировано руководителем Следственного комитета России Александром Б. в апреле этого года, подозреваемая объявлена в розыск. Но привлечь её к ответственности пока не представляется возможным: улетев в США в период декретного отпуска, она оформила вид на жительство в этом государстве и с тех пор не возвращалась в Россию. Рейдеры же, выйдя из-под стражи, задействовали подкупленных юриста и судью из города Н., добились наложения ареста на интересующий их объект и уже хотели перевести его в собственность одной из подконтрольных им оффшорных компаний. Однако Росреестр отказал в регистрации права собственности на объект недвижимости, а схема была раскрыта следственными органами. В настоящий момент сообщники-рейдеры осуждены за покушение на мошенничество в особо крупном размере и приговорены к семи годам лишения свободы.

Также необходимо отметить тот факт, что рейдеры во многих случаях действуют скрытно, и выявить совершение преступления бизнесменам помогает лишь случай. Так, единственный учредитель (и по совместительству директор) ООО «Т.» из города К. выявил рейдерский захват своей фирмы лишь после обращения в УФНС за выпиской из ЕГРЮЛ. Как выяснило следствие, преступники изготовили точную копию паспорта учредителя ООО, изменив лишь фотографию в документе. Действуя по поддельному документу, преступники оформили сделку купли-продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Т.» третьему лицу, позже зарегистрировали в УФНС и решение о назначении на должность директора нового единственного учредителя. Захваченной компании принадлежат складские помещения в городе К. на общую сумму более 1 миллиарда рублей.

**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](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**