



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

декабрь 2016

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Дмитрий Никитин

Основания для перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг по случаю временного отсутствия потребителей



Дмитрий Никитин

Татьяна Горошко

Споры за площадь: что считать жилым помещением?



Татьяна Горошко

Надежда Швырева

Как сделать служебную квартиру собственной



Валентина Горланова

Валентина Горланова

Аварии в жилых домах



Денис Шашкин

Денис Шашкин

Арест недвижимого имущества

Наталия Пластинина

Верховный Суд РФ уточнил правила наследования жилья



Наталия Пластинина



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

Алексей Киселёв

Ждать ли премии после увольнения?



Владимир
Алистархов

Дарья Горякина

**Переговоры надо всегда тщательно
готовить**

Мария Воронова

**Персонал всегда остается главным
«подозреваемым» при утечках
информации**

Анастасия Подорожная

**Защита коммерчески важной
информации**

Ирина Дегтева, Анна Шишкина

**Бирюзовые самоуправляемые
организации**

Наталия Пластинина

10 правил мебелировки офиса

... и многое другое в новом номере!



**Дорогие партнеры,
подписчики, коллеги,
да просто друзья!
Наша компания и в
том числе я,
Хотим с новым годом
веселым поздравить
И несколько слов
благодарных оставить:**

**Весь год мы трудились
упорно совместно
И было нам с вами
легко, интересно!
Желаем успехов и
впредь добиваться
И с нами друзьями
навек оставаться!**

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

СМИ сейчас активно пишут о новых видах мошенничества с жильем. Увы, но и без него вопросов остается немало. Надеемся на продолжение общения в новом году.

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

Комуналка



Дмитрий Никитин

Основания для перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг по случаю временного отсутствия потребителей 7

Дискуссия



Татьяна Горошко

Споры за площадь: что считать жилым помещением? 19

Надежда Швырева

Как сделать служебную квартиру собственной 43

Аварии



Валентина Горланова

Аварии в жилых домах 53

Продажи недвижимости

Ирина Деревицкая

Реализация недвижимости организации невозможна, если... соблюдать простые правила 63

Штрафы

Олег Башмаков

**Проценты с государства за незаконно
взысканный штраф71**

Гаражи

Анжела Полторак

Как у нас с машино-местами?83

Комментарий эксперта



Денис Шашкин

Арест недвижимого имущества93



Наталия Пластинина

**Верховный Суд РФ уточнил правила наследования
жилья103**



с. 7

Дмитрий Никитин

... Не могут служить поводами для перерасчета составленные «акт о проживании» в одном месте и «акт о непроживании» в другом...



с. 19

Татьяна Горошко

... Только знания правил подсчета площадей из курса средней школы будет недостаточно для определения площадей в жилище...

с. 43

Надежда Швырева

... В связи с этим моим клиентам было предложено выкупить данную жилую площадь по договору купли-продажи с рассрочкой платежа...

с. 63

Ирина Деревицкая

... Пристав не наделен полномочиями по межеванию земельного участка, что влечет дальнейшую невозможность реализации имущества...



с. 53

Валентина Горланова

...**З**аявителям необходимо доказать нарушение договора обслуживающей организацией...

с. 71

Олег Башмаков

...**Д**остаточно проблематично (по объективным причинам) доказать, что изъятие у предприятия определенной суммы послужило причиной образования конкретных убытков и тем более определить размер этих убытков...

с. 83

Анжела Полторак

...**В**опрос о разделе машино-мест зачастую всплывал в рамках инвестиционных договоров, а также при реализации вновь созданных объектов...



с. 101

Наталия Пластинина

...**П**олучение свидетельства о праве на наследство является правом, а не обязанностью наследника...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

Подписано в печать 28.11.2016.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 62-21.

**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



Дмитрий Никитин

кандидат юридических наук

адвокат Адвокатской палаты г. Москвы

Основания для перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг по случаю временного отсутствия потребителей

Комуналка

Потребитель, желая произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги, должен документально подтвердить факт своего отсутствия в жилом помещении.

Зачастую между потребителями и управляющими организациями возникают споры о достаточности и достоверности представленных потребителем сведений. К примеру, подается заявление о производстве перерасчета за несколько лет, а в качестве подтверждающих документов представляются железнодорожные билеты либо справка об оплате коммунальных услуг по другому адресу. В заявленный «период отсутствия» потребитель или иные лица, как правило, имеют реальную возможность пользования жилым помещением и коммунальными услугами, что ставит управляющую организацию в затруднительное положение по поводу принятия решения о перерасчете. Противоречивые подходы по данной проблеме наблюдаются также и в судебной практике.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. и доп.)¹ (далее — ЖК РФ).

В ст. 154 ЖК РФ урегулированы вопросы о структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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 (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

Как следует из ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

¹ СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14

Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета, регламентируется п. 86-97 Правил предоставления

**ПОТРЕБИТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО ТРЕБОВАТЬ
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО
КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ,
ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ
ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ, А ТАКЖЕ ЗА ПЕРИОД
ВРЕМЕННОГО ОТСУТСТВИЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ В
ЗАНИМАЕМОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ**

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (с изм. и доп.) (далее — Правила).²

Следует отметить, что действующие нормы Правил более детально регулируют рассматриваемые отношения по сравнению с утратившими силу п. 54-59 раздела VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (с изм. и доп.)³. Вместе с тем ряд вопросов, возникающих в правоприменительной практике, остаются нерешенными и вызывающими сложности.

² СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168

³ СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501

Согласно п. 86 Правил перерасчет платы за коммунальные услуги может быть произведен при наличии следующих обстоятельств:

— жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

— потребитель отсутствует в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд.

**ПЕРЕРАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ ПРОИЗВОДИТСЯ ПРОПОРЦИОНАЛЬНО
КОЛИЧЕСТВУ ДНЕЙ ПЕРИОДА ВРЕМЕННОГО
ОТСУТСТВИЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ, КОТОРОЕ
ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ КОЛИЧЕСТВА ПОЛНЫХ
КАЛЕНДАРНЫХ ДНЕЙ ЕГО ОТСУТСТВИЯ, НЕ ВКЛЮЧАЯ
ДЕНЬ ВЫБЫТИЯ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДЕНЬ
ПРИБЫТИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

Указанные обстоятельства сами по себе не образуют основание для производства перерасчета. В силу пп. «д» п. 33 Правил, потребитель имеет право требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

Пример из судебной практики. В удовлетворении иска потребителя к жилищно-строительному кооперативу о частичном возврате платежей за

оказанные коммунальные услуги, связанные с использованием холодной и горячей воды, водоотведением, было отказано. Суд указал, что истец с заявлением о перерасчете соответствующих платежей в порядке, предусмотренном п. 91 Правил, к управляющей организации не обращался.

Между тем, данная процедура закреплена как обязательная при возникновении у потребителя желания произвести перерасчет коммунальных платежей в связи с его временным отсутствием по месту их начисления.

**ЗАЯВЛЕНИЕ О ПЕРЕРАСЧЕТЕ ПЛАТЫ
ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ МОЖЕТ БЫТЬ
ПОДАНО ДО НАЧАЛА ИЛИ НЕ ПОЗДНЕЕ
30 ДНЕЙ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ ПЕРИОДА
ВРЕМЕННОГО ОТСУТСТВИЯ**

В таком положении у жилищно-строительного кооператива не возникло обязанности по перерасчету платежей⁴.

Виды коммунальных услуг, оказываемых потребителю, перечислены в п. 4 Правил: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-снабжение, газоснабжение, отопление и пр. Согласно содержащейся в п. 86 Правил оговорке, перерасчет платы не производится за предоставление коммунальных услуг по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений. Также не подлежит перерасчету размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (п. 88).

⁴ Определение Московского городского суда от 26 ноября 2014 г. № 4г/1-11688 // СПС «КонсультантПлюс»

На основании п. 90 Правил перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Так, основанием для обращения в суд послужили следующие обстоятельства. 2 июля 2012 г. истец на личном транспорте уехал в У., находясь в отпуске. В отпускном удостоверении была сделана отметка о прибытии

**НЕ МОГУТ СЛУЖИТЬ ПОВОДАМИ
ДЛЯ ПЕРЕРАСЧЕТА СОСТАВЛЕННЫЕ
«АКТ О ПРОЖИВАНИИ» В ОДНОМ МЕСТЕ
И «АКТ О НЕПРОЖИВАНИИ» В ДРУГОМ**

на место 5 июля 2012 г. Из У. истец выехал 25 июля 2012 г., что также зафиксировано в удостоверении. По прибытии истец обратился в расчетный центр с заявлением о перерасчете коммунальных платежей за время отсутствия. Согласно ответу перерасчет будет произведен за период, указанный в отпускном удостоверении, с 5 по 25 июля 2012 г., 6 дней, затраченных на дорогу, в перерасчет не включаются.

Расчетный центр пришел к выводу, что однозначно идентифицировать чеки на приобретение истцом бензина не представляется возможным, в связи с чем в перерасчет не был включен период проезда к месту отдыха и обратно.

Из материалов дела следует, что истцом ответчику были представлены отпускное удостоверение, копия свидетельства о регистрации транспортного средства, собственником которого является истец, чеки на дизель-

ное топливо, в том числе за 3, 4 июля 2012 г., а также 26, 27, 28 июля 2012 г. Истец утверждает, что к месту проведения отпуска и обратно следовал на принадлежащем ему автомобиле.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия пришла к выводу, что в данном случае имеются основания для произведения перерасчета размера платы за коммунальные услуги за период отсутствия истца в жилом помещении во время его следования к месту отдыха и обратно. Ответчиком должен быть произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период нахождения истца в пути (3, 4, 26, 27 июля 2012 г.), поскольку дни выбытия и прибытия (2 и 28 июля 2012 г.) не могут быть включены в указанный перерасчет⁵.

Заявление о перерасчете платы за коммунальные услуги может быть подано до начала или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия. Пропуск тридцатидневного срока является основанием для отказа в производстве перерасчета⁶.

Заявление о перерасчете должно содержать фамилию, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении⁷.

В п. 93, 94 Правил приводится перечень документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, а также предъявляемые к ним требования.

Данный перечень не является исчерпывающим. Кроме того, в Правилах не оговаривается вопрос о достаточности информации, подтверждающей временное отсутствие.

⁵ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Карелия от 22 января 2013 г. по делу № 33-197/2013 // СПС «КонсультантПлюс»

⁶ См., например: апелляционное определение Московского городского суда от 24 ноября 2014 г. по делу № 33-46838; определение Ленинградского областного суда от 23 мая 2013 г. № 33-2412/2013 // СПС «КонсультантПлюс»

⁷ В качестве примера можно привести дело, в котором суд отказал в удовлетворении заявления об обязанности произвести перерасчет, поскольку спорное требование заявлено без точного указания периода не проживания собственников жилого помещения и членов их семьи по месту регистрации (определение Санкт-Петербургского городского суда № 33-3932 // СПС «КонсультантПлюс»)

Строго говоря, для производства перерасчета потребитель должен доказать факт непрерывного отсутствия в жилом помещении, в связи с чем в определенных случаях представление того или иного документа не может свидетельствовать о достоверности сообщаемых им сведений.

Несколько примеров из судебной практики.

1. В удовлетворении требований об обязанности произвести перерасчет коммунальных платежей было отказано, поскольку истец, зарегистрированный и проживающий по иному адресу, не был лишен возможности поль-

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ ЛИШЕНА
ПРАВА ЗАНИМАТЬ АКТИВНУЮ ПОЗИЦИЮ
ПРИ ПРОВЕРКЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ПОТРЕБИТЕЛЕМ СВЕДЕНИЙ**

зоваться услугами по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению и газоснабжению в жилом помещении, принадлежащем ему на праве собственности. Приборы учета в указанной квартире не установлены.

Доказательств приостановления или отказа от потребления коммунальных ресурсов, а также доказательств, с достоверностью подтверждающих факт непотребления коммунальных услуг, истцом не предоставлено⁸.

2. Справки администрации сельского поселения о проживании истца и его сына в спорный период в поселке при отсутствии регистрации по ме-

⁸ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 14 января 2015 г. № 33-218/2015 по делу № 2-1302/2014 // СПС «КонсультантПлюс»

сту пребывания не являются основанием для перерасчета платы за коммунальные услуги⁹.

3. Суды первой и второй инстанции признали законным отказ в производстве перерасчета платы за коммунальные услуги, поскольку, несмотря на представление справки садового некоммерческого товарищества, в спорный период истец совершал со стационарного телефона звонки, в том числе в аварийно-диспетчерскую службу для проведения работ в квартире. Факт посещения квартиры в спорный период истец не отрицал.

4. Не могут служить поводами для перерасчета составленные «акт о проживании» в одном месте и «акт о непроживании» в другом¹⁰.

Существует и иной подход, более формальный, когда суды признавали в качестве основания для перерасчета, к примеру, справку о проживании на даче и свидетельские показания¹¹, справку товарищества собственников жилья о фактическом проживании и оплате коммунальных услуг по другому адресу¹², свидетельство о регистрации по месту пребывания¹³, акт о фактическом проживании по другому адресу¹⁴.

Интересные выводы делались и арбитражными судами.

Товарищество собственников жилья обратилось в арбитражный суд с заявлением, в котором просит признать незаконным и отменить постановление территориального отдела управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека о назначении административного наказания по ч. 1 ст. 14.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г.

9 Определение Ленинградского областного суда от 27 марта 2014 г. № 33-1439/2014 // СПС «КонсультантПлюс»

10 Апелляционное определение Свердловского областного суда от 29 апреля 2015 г. по делу № 33-5547/2015 // СПС «КонсультантПлюс»

11 Определение Санкт-Петербургского городского суда от 10 сентября 2013 г. № 33-13632/2013 // СПС «КонсультантПлюс»

12 Апелляционное определение Пермского краевого суда от 18 мая 2015 г. по делу № 33-4724 // СПС «КонсультантПлюс»

13 Определение Санкт-Петербургского городского суда от 25 октября 2012 г. № 33-14995/2012 // СПС «КонсультантПлюс»

14 Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22 августа 2014 г. по делу № 33-10779/2014 // СПС «КонсультантПлюс»

№ 195-ФЗ (с изм. и доп.)¹⁵ (далее — КоАП РФ) в виде штрафа в размере 20 000 руб.

По мнению товарищества, справка отдела вневедомственной охраны не может являться доказательством проживания истца и членов его семьи в спорный период в другом месте. Кроме того, в пользу проживания в спорный период потребителей в жилом помещении указывают иные доказательства: данные о потреблении электроэнергии, комиссионный акт товарищества с письменными показаниями соседей.

В удовлетворении заявленных требований было отказано. Суд обратил внимание заявителя на то, что в данном случае спор не состоит в определении периода, за который подлежит перерасчету плата за коммунальные услуги. Нарушение, допущенное товариществом, заключается в необоснованном отказе в таком перерасчете в полном объеме при том, что доказательства временного отсутствия собственника жилого помещения имеются¹⁶.

Еще пример. В отношении управляющей организации было вынесено предписание об устранении нарушений законодательства (производстве перерасчета за период временного отсутствия К., Ч.).

**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**

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 SEO
 - 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



Татьяна Горошко

Споры за площадь: что считать жилым помещением?

Не будет преувеличением сказать, что практически каждый человек тем или иным образом обеспечен жильем: собственным ли, служебным или по найму. Да, безусловно, стремление улучшить свое жилищное положение также зачастую является неременным спутником человека, особенно при изменении социального статуса, заключении брака, рождении детей и т.п. Но и в таком случае, выбирая себе жилье, как правило, мы в первую очередь обращаем внимание на район, социальную инфраструктуру, экологическую ситуацию, однако одним из первых интересующих нас параметров, наряду с ценой за квадратный метр, выступает площадь жилья.

Однако, к большому сожалению, такой, казалось бы, на первый взгляд, вопрос, как площадь жилого помещения, не всегда удаётся определить с помощью арифметических вычислений, в связи с чем покупатели недвижимости или сталкиваются с большими проблемами своего нового жилища, или теряют свои деньги, или приобретают «квадратные метры», но не квартиры. Некоторые аспекты таких споров, в том числе споров, связанных со статусом так называемых «апартаментов», мы и рассмотрим в нашей статье.

Итак, традиционно начнем с буквы закона. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ) в своей статье 15 приводит следующее определение:

«Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее — требования))».

Следовательно, можно сделать следующий вывод: законодатель ввиду высокой социальной значимости жилья не признает жилыми любые помещения, в которых проживают люди, а лишь те, которые соответствуют определенным, установленным на законодательном уровне критериям:

- являются изолированными помещениями;
- являются недвижимым имуществом;
- пригодны для постоянно проживания ввиду соответствия установленным требованиям.

Подробно каждый из данных критериев рассматривать не будем, так как это не является предметом исследования в нашей статье. Однако необходимо отметить, что основные требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены в разделе II Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее — Постановление № 47).

Относительно иных критериев площади помещений в указанном Постановлении № 47 уделено не так много внимания, однако существенным представляется следующий момент:

- В п. 20 Постановления № 47 установлена необходимость применения таких объемно-планировочных решений, а также такой минимальной площади комнат и вспомогательных помещений, при которых должно быть возможно разумно и удобно (эргономично) размещать необходимую технику, предметы мебели и т.д. «Объемно-планировочное решение жилых

**ТОЛЬКО ЗНАНИЯ ПРАВИЛ ПОДСЧЕТА
ПЛОЩАДЕЙ ИЗ КУРСА СРЕДНЕЙ ШКОЛЫ
БУДЕТ НЕДОСТАТОЧНО ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ПЛОЩАДЕЙ В ЖИЛИЩЕ**

помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики».

Однако, несмотря на установление Правительством РФ указанного правила, законодатель и судебная практика не считают невыполнение данного требования стопроцентным и безоговорочным основанием для признания помещения нежилым:

- В п. 41 того же самого Постановления № 47 указано, что *не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для*

проживания [среди прочих] несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Данный нюанс нашел свое отражение и в судебной практике высших судов: Верховный Суд Российской Федерации (далее — ВС РФ) 14.05.2007 принял решение № ГКПИ07-185 по делу, в котором оспаривались положения указанного выше п. 41 Постановления № 47.

Узянбаев А.А. и Львова Л.Г. обратились в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании недействующим абзаца третьего, фактически оспаривая абзац четвертый пункта 41 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (далее — Положение), утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, согласно которому не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Свои требования заявители мотивировали тем, что приведенной правовой нормой фактически узаконивается эксплуатация многоквартирных жилых домов муниципального жилищного фонда, не оборудованных ванными, спроектированных и построенных по ранее действующим норма-

тивными документам, что противоречит пункту 1 статьи 23 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и ограничивает их права на благоприятную среду жизнедеятельности.

...

При этом правило, позволяющее учитывать прежние нормативы, поставлено в зависимость от совокупности двух обязательных условий: 1) если жилое помещение находится в доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации; 2) если объемно-планировочное решение таких жилых помещений удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Нормативного правового акта более высокого уровня, который бы распространял на ранее возведенные жилые дома действие принятых впоследствии объемно-планировочных решений жилых помещений и их расположения, что в каждом случае приводило бы к соответствующим перестройкам и перепланировкам эксплуатируемых жилых домов, не имеется.

Вернемся теперь опять к тексту ЖК РФ. Упомянутая уже статья 15 дает определение общей площади жилого помещения путем описания данного понятия: *«общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого 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, на основании краткого анализа приведённой нормы можно сделать следующий вывод: законодатель в статье 15 ЖК РФ выделяет 3 типа площади:

- Жилая площадь;
- Площадь вспомогательных помещений;

- Общая площадь жилого помещения.

Очевидно, что только знания правил подсчета площадей из курса средней школы будет недостаточно для определения площадей в жилище. Итак, обратимся снова к тексту нормы. Существует приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации». П. 3.34 указанной Инструкции на нормативном уровне закрепляет, что *по каждой квартире, а также в целом по зданию, подсчитываются жилая площадь квартиры (квартир); площадь квартиры (квартир); общая площадь квартиры (квартир)*. Данная Instruc-

**НЕВКЛЮЧЕНИЕ ОРГАНОМ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ПЛОЩАДИ БАЛКОНА В
ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
КВАРТИРЫ НЕ ДАЕТ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ
ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ КВАРТИРЫ,
УСТАНОВЛЕННОГО ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА**

ция подробным образом описывает все технические нюансы измерения площадей и отражения схем помещений, квартир и здания в целом.

Однако, несмотря на то, что, казалось бы, наличие Инструкции должно предотвращать возникновение споров, касающихся неточного или недостоверного подсчета тех или иных площадей, этого не происходит. В связи с этим важным для понимания данной проблематики является пример дела № 33-3199, рассмотренного Верховным Судом Удмуртской Республики 04.10.2010. В своем кассационном определении суд отметил, что

поскольку при проектировании и строительстве дома используются одни правила определения площади, а после создания жилого помещения — другие, невключение органом технической инвентаризации площади балкона в общую площадь жилого помещения при составлении технического паспорта квартиры не дает основания для изменения порядка определения цены квартиры, установленного при заключении договора участия в долевом строительстве дома. Не будем подробно рассматривать фабулу данного дела, но остановимся лишь на некоторых моментах.

Первоначально Ч.С.В. (далее по тексту — истец) обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «И» (далее по тексту — ответчик, ООО «И») о взыскании денежных средств, мотивируя свои требования тем, что 25 декабря 2006 года между истцом (Дольщик) и ООО «И» (Застройщик) был заключен договор на участие в долевом строительстве жилого дома. ООО «И» приняло на себя обязательство построить и передать истцу квартиру общей площадью 82,23 кв. м. Со своей стороны истец должен был оплатить, затем принять указанную квартиру. Свои обязательства перед застройщиком истец выполнил — оплата произведена в полном объеме.

27 июня 2008 года между сторонами был подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства. После замеров специалистами ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по УР фактической площади квартиры и получения технического паспорта на квартиру выяснилось, что общая площадь квартиры составляет 77,0 кв. м, а не 82,23 кв. м, как это указано в договоре и акте.

Указанная разница в площади возникла вследствие невключения площади балкона 4,9 кв. м в общую площадь квартиры, а также изменившейся площади квартиры после перепланировки на 0,4 кв. м.

В этом случае в соответствии с пунктом 3.6 договора Застройщик обязан осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств исходя из инвестиционной стоимости 1 кв. м указанной в пункте 1.1.2 договора.

Переданное ему помещение, поименованное как «веранда», является по сути своей балконом. В силу пункта 3.37 Инструкции «О проведении учета жилищного фонда в РФ» общая площадь квартиры должна определяться как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, при этом площадь балкона должна подсчитываться с понижающим коэффициентом — 0,3, в связи с чем площадь балкона, вошедшая по договору в общую площадь квартиры и указанная как веранда, должна была быть рассчитана с коэффициентом 0,3, а приведенная к оплате площадь — $1,47 \text{ кв. м} \times 0,3 = 1,47 \text{ кв. м}$, что равно 48 951 ($1,47 \text{ кв. м} \times 33\,300 \text{ рублей} = 48\,951 \text{ руб.}$). Таким образом, истцом оплачено на 3,43 кв. м больше, чем должно было быть, что в стоимостном выражении составляет $3,43 \text{ кв. м} \times 33\,300,00 \text{ руб.} = 114\,219 \text{ руб.}$

25 мая 2009 года истец обратился в ООО «И» с просьбой сделать перерасчет и вернуть разницу в стоимости квартиры, а также проценты за пользование чужими денежными средствами. Ответа от ООО «И» до настоящего времени не получил.

...

Суд первой инстанции, частично удовлетворяя требования истца, исходил из того, что площадь балкона не входит в состав общей площади, подлежащей передаче истцу, установив, что в соответствии с заключенным договором долевого участия в строительстве ответчик должен передать истцу жилое помещение площадью 82,23 кв. м, а фактически по результатам обмеров БТИ передал 77,4 кв. м, суд взыскал разницу в недостающих квадратных метрах 4,9 кв. м, указав при этом, что в соответствии с пунктом 3.6 договора долевого участия в строительстве ответчик обязан выплатить истцу разницу между фактической площадью квартиры по результатам обмеров БТИ с проектной (пункт 1.1.2 договора) пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 1.1.2 договора, придя к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная сумма в размере 163 170,00 руб. ($4,9 \text{ кв. м} \times 33\,300 \text{ руб.}$).

Судебная коллегия полагает данные выводы суда ошибочными.

... из смысла договора, заключенного между сторонами, следует, что стоимость объекта долевого участия (цена договора) определялась сторонами исходя из стоимости 1 кв. м проектной площади квартиры.

При проектировании и строительстве многоквартирных жилых домов применяются Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», принятые постановлением Госстроя РФ от 23 июня 2003 года № 109).

Согласно пункту В.2 Приложения «В» к СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» площадь открытых помещений (балконов, лоджий, террас) следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) открытого помещения без учета площади, занятой ограждением.

Жилищный кодекс РФ по-иному определяет общую площадь жилого помещения.

Так, согласно пункту 5 статьи 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого 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, то есть лоджии не включаются в площадь квартиры.

Из примечания 1 к приложению «В» СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» следует, что площадь квартиры и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, определяются по правилам, установленным в «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, при проектировании и строительстве используются одни правила определения площади, а после создания жилого помещения его площадь подсчитывается и указывается в техническом паспорте по другой методике.

Из этого следует, что суд первой инстанции неверно рассчитал площадь квартиры, переданной истцу, не учитывая при этом площадь 4,9 кв. м, поскольку то обстоятельство, что орган технической инвентаризации по-иному определяет площадь квартиры, не дает основания для изменения того порядка определения цены договора, который стороны определили при его заключении.

С учетом этого, по мнению Судебной коллегии, не имеет правового значения для разрешения спора назначение спорного помещения, поскольку спорное помещение, наряду с другими помещениями, измерялось специалистами БТИ, оно было передано истцу, при этом площадь данного помещения, переданная истцу, больше, чем согласованная сторонами его проектная площадь, СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» не содержит такого понятия как «понижающий коэффициент», а «Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» не подлежит применению к спорным правоотношениям.

Необходимо отметить, что важность учета не только площади (как жилой, так и общей) помещения или квартиры как таковой, но и схемы распределения их в пространстве, на законодательном уровне была понята совсем недавно, причем пока еще только в отношении новостроек. Так, в действующей на момент подготовки настоящей статьи редакции пп. 1 п. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — закон № 214) указано, что договор [среди прочего] *должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.*

Сложности описания объекта строительства, который фактически еще не существует и только должен быть созданным в будущем, к сожалению, почти повсеместно порождали многочисленные нарушения со стороны застройщиков. Вот лишь некоторые примеры из судебной практики:

- Дело № 33-7169/2016 (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 04.08.2016).

Г.Л.А. обратилась в суд с иском к ООО СК «Баутехник», в котором просила взыскать стоимость разницы между фактической и договорной стоимостью квартиры в размере <данные изъяты> руб.

В обоснование исковых требований указано, что между истцом и ответчиком был заключен договор долевого участия в строительстве, по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок и своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) блок-секцию 1 (по генплану) жилого дома с административными помещениями, подземной автостоянкой (N по генплану) — II этап строительства многоквартирных жилых домов с административными помещениями, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства — двухкомнатную квартиру, проектной площадью 53,264 кв. м, жилой площадью 25,67 кв. м, общей площадью 51,08 кв. м, расположенную на 7 этаже блок-секции.

Участник долевого строительства свои обязательства исполнил в полном объеме. В соответствии с кадастровым паспортом площадь квартиры составляет 49,3 кв. м. Введенный в эксплуатацию объект недвижимого имущества на 1,78 кв. м общей площади меньше, чем общая площадь квартиры, согласованная договором.

В п. 9.6 договора указано, что при разнице между фактической площадью квартиры и согласованной договором на 3% стороны заключают дополнительное соглашение, которым пропорционально изменяют размер долевого взноса.

Поскольку общая площадь квартиры претерпела изменение более чем на 3%, то истец просила взыскать с ответчика неосновательное обогащение.

После постановки на кадастровый учет объекта недвижимости в кадастровом паспорте помещения общая площадь квартиры окончательно

составила 49,3 кв. м, что на 1,78 кв. м общей площади меньше общей площади квартиры, согласованной сторонами в договоре.

Постанавливая обжалуемое решение об удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что при строительстве объекта, определенного в договоре, застройщик в одностороннем порядке уменьшил общую площадь жилого помещения на 3% и более (3,48%) и при этом уклонился от заключения с участником долевого строительства дополнительного соглашения о пропорциональном изменении размера долевого взноса, оговоренного пунктом 9.6 договора.

**ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ИСПОЛЬЗУЮТСЯ ОДНИ ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ПЛОЩАДИ, А ПОСЛЕ СОЗДАНИЯ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ЕГО ПЛОЩАДЬ ПОДСЧИТЫВАЕТСЯ
И УКАЗЫВАЕТСЯ В ТЕХНИЧЕСКОМ ПАСПОРТЕ
ПО ДРУГОЙ МЕТОДИКЕ**

- дело № 33-5415/2014 (апелляционное определение Оренбургского областного суда от 17.09.2014).

Оренбургское региональное общественное учреждение «Общество защиты прав потребителей в сфере недвижимости», действующее в интересах М., обратилось в суд с исковым заявлением к ОАО «Управление капитального строительства» о взыскании денежной суммы за не-

надлежащее исполнение договора участия в долевом строительстве. В обоснование исковых требований ссылается на то, что между ООО «ХХХ» и МУП «Управление капитального строительства» муниципального образования «город Оренбург» (МУП «УКС» МО «город Оренбург») был заключен договор долевого участия в строительстве, который прошел государственную регистрацию. Согласно условиям договора застройщик принял на себя обязательства в срок не позднее (дата) своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом N по генплану (застройка микрорайона N) со встроенными помещениями на *** этаже, количество этажей ***, общей площадью объекта *** кв. м, площадью встроенных нежилых помещений *** кв. м, в том числе офисов *** кв. м, общей площадью квартир *** кв. м (в том числе площадь летних помещений с коэфф. 1), а участник долевого строительства принял на себя обязательства уплатить установленную договором цену в размере *** и принять объект долевого строительства в сроки, определенные договором, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с Приложением к договору участия в долевом строительстве площадь объекта долевого строительства состоит из площади нежилых помещений общей проектной площадью *** кв. м, *** квартир общей проектной площадью *** кв. м с учетом площадей летних помещений. Таким образом, площадь объектов, подлежащая передаче в соответствии с приложением, составляет *** кв. м.

Между ООО «ХХХ» и М. заключен договор уступки прав (цессии), по условиям которого cedent уступает, а цессионарий принимает права и обязанности по договору участия в долевом строительстве в части жилого помещения — квартиры, общей проектной площадью *** кв. м с учетом площади летних помещений с коэффициентом 1, расположенной на *** этаже жилого дома N (адрес). Указанная квартира являлась составной частью объекта договора участия в долевом строительстве, поэтому техническая характеристика квартиры указана в Приложении к договору участия в долевом строительстве: жилая площадь — *** кв. м, общая площадь — *** кв. м, площадь летних помещений (с коэффициентом 1,0) — *** кв. м.

Квартира не имеет веранды, а имеет лоджию. Следовательно, общая площадь квартиры с учетом площади лоджий должна определяться с применением понижающего коэффициента 0,5.

Истцом в адрес ответчика направлена претензия о добровольном устранении нарушений условий договора с требованием вернуть в установленные законом сроки денежную сумму, исходя из стоимости квадратного метра, которая была излишне уплачена участником долевого строительства, однако ответа не последовало, в связи с чем считает, что с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере ***.

Учитывая, что ответчик допустил нарушение условий договора, считает разумным взыскать в пользу истца компенсацию морального вреда в размере *** и штраф от присужденной суммы. Истец просил взыскать с ответчика сумму за ненадлежащее исполнение договора, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами, неустойку за нарушение установленного законом срока для удовлетворения требования потребителя в добровольном порядке, компенсацию морального вреда, штраф, расходы по оплате государственной пошлины.

Решением Промышленного районного суда г. Оренбурга от 04 июля 2014 года исковые требования М. удовлетворены частично.

Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета не отапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров). Общая площадь квартиры — сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также не отапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации.

Квартира истца не имеет веранды, а имеет лоджию, поэтому общая площадь указанной квартиры с учетом площади лоджии должна определяться с применением понижающего коэффициента 0,5.

С учетом изложенного, суд первой инстанции правильно пришел к выводу, что при заключении договора участия в долевом строительстве ответчик ввел истца в заблуждение и предоставил ему недостоверную информацию относительно потребительской характеристики квартиры.

Таким образом, ответчик ненадлежащим образом исполнил свои обязательства и передал истцу квартиру меньшей площади, чем указано в договоре, не правильно применив понижающий коэффициент при подсчете общей площади квартиры.

При этом суд усмотрел основания для уменьшения неустойки и обоснованно снизил ее размер, указав, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, приняв во внимание заявление представителя ответчика о снижении неустойки.

- дело № 33-4985/2016 (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 26.05.2016).

Е.Ю. обратилась в суд с иском к открытому акционерному обществу по строительству «Новосибирскоблсельстрой» (далее — ОАО «НОСС») о взыскания долга по договору участия в долевом строительстве.

В обоснование иска указано, что между ОАО «НОСС» и Е.Ю. был заключен договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым Застройщик был обязан построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру общей площадью 39,09 кв. м, площадью лоджии 1,7 кв. м.

Свои обязательства по оплате договора истец исполнила в полном объеме, перечислив денежные средства Застройщику. Между тем после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру оказалось, что общая площадь квартиры составляет 37,7 кв. м вместо 39,09, указанных в договоре.

Таким образом, фактическая площадь квартиры на 1,39 кв. м (3,56%) меньше заявленной в договоре, что в соответствии с п. 3.9 Договора является основанием для возврата стоимости излишне оплаченных квадратных метров в размере 50735 рублей, которые истец просила взыскать с ответчика.

Разрешая спор и отказывая Е.Ю. в удовлетворении иска, суд первой инстанции, основываясь на результатах сравнения проектной документации и технического паспорта здания, пришел к выводу о том, что фактическая площадь (как с включением в нее лоджии, так и без включения) незначительно превышает проектную, в связи с чем оснований для перерасчета стоимости квартиры не имеется.

Судебная коллегия соглашается с данными выводами суда первой инстанции как соответствующими закону и обстоятельствам дела.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что площадь переданной истце квартиры не меньше, а даже больше площади, указанной в договоре, а потому основания для взыскания с ответчика излишне оплаченной суммы отсутствуют.

Доводы апелляционной жалобы Е.Ю. о том, что истцу не был представлен план создаваемого объекта, являются несостоятельными, поскольку данный план в составе с договором участия в долевом строительстве, зарегистрированном Управлением Росреестра, был представлен самой истцей при подаче искового заявления.

Поэтому законодателем было принято решение об изменении сложившейся правоприменительной практики и увеличении защиты участников долевого строительства (что немаловажно ввиду значительной для большинства граждан стоимости недвижимости), и с 01.01.2017 года Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законо-

дательные акты Российской Федерации» в пункт 1 части 4 статьи 4 закона № 214 вносятся изменения. Теперь, с обозначенной выше даты договор [среди прочего] должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее — основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее — основные характеристики жилого или нежилого помещения).

Однако ошибочно будет полагать, что споры относительно площадей жилых помещений касаются только собственников новостроек и только в спорах о взыскании неустойки или о пересчете стоимости приобретенной недвижимости. Рассмотрим следующий пример (дело № 11-30925/2012, апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2012).

Б.К. обратился в суд с заявлением об оспаривании действий филиала ФГБУ «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» Московский

областной филиал. В обоснование заявления указал на то, что в технический паспорт на принадлежащее ему жилое помещение неверно внесены сведения о размере лоджий и общей площади квартиры.

Судом установлено, что Б.К. является правообладателем двухкомнатной квартиры. По обращению Б.К. Железнодорожное отделение Московского областного филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» изготовило и выдало технический паспорт на вышеуказанную квартиру по состоянию на *** г.

В техническом паспорте на вышеуказанную квартиру общая площадь спорного помещения указана *** кв. м, жилая площадь — *** кв. м, площадь лоджий — *** кв. м.

При вынесении решения суд первой инстанции принял во внимание технический паспорт от *** г., сославшись на то, что в нем отражены все имеющиеся характеристики жилого помещения, назначение и формулы подсчета помещения, иных результатов обмера по состоянию на *** г. не предоставлено, и других доказательств несоответствия обмера общей площади действительным характеристикам Б.К. не заявлял.

Удовлетворяя заявление Б.К. суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что размер лоджии — *** кв. м, указанный в п. 10, и размер лоджии *** кв. м в п. 11 экспликации не соответствует требованиям п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, СНиП 2.08.01-89, Приказу Минэкономразвития РФ, ФСГС от 11.03.2009 за № 37 «Об утверждении Методологических положений по системе статистических показателей, разрабатываемых в статистике строительства и инвестиций в основной капитал», согласно которым площадь лоджий подсчитывается с понижающими коэффициентами — 0,5, и площадь лоджии № 10 в техническом паспорте должна быть указана как 1,9 кв. м (3,8 x 0,5), а № 11 — 0,6 кв. м (1,1 x 0,5), т.е. с применением понижающего коэффициента 0,5.

По результатам технической инвентаризации, проведенной *** года, был изготовлен и выдан технический паспорт на вышеуказанную квар-

тиру, в котором общая площадь помещения была указана — *** кв. м, жилая площадь — *** кв. м, площадь лоджий (с коэффициентом) — *** и *** кв. м, а всего *** кв. м.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению в части указания размера лоджий с коэффициентом 0,5.

Возникают вопросы и в отношении квартир, предоставленных по договорам социального найма. Так, например, Верховный Суд Республики Карелия 21.06.2016 в качестве апелляционной инстанции рассмотрел следующее дело (№ 33-1938/2016).

С. обратилась в суд с иском по тем основаниям, что по договору социального найма жилого помещения она проживает в квартире <адрес>. При ознакомлении с техническим паспортом на дом она обнаружила неточности в разделе «Экспликация к поэтажному плану здания (строения)», площадь мансарды была включена в жилую площадь. Отмечает, что жилой дом по <адрес> ранее относился к жилому фонду Суоярвской картонной фабрики, а затем передан горсовету. Мансарда в указанном доме — это чердачное помещение без отопления.

В договоре социального найма жилого помещения указана площадь жилых помещений <...> кв. м. Полагает, что в случае, если мансарда была бы жилым помещением, то она была бы включена в жилую площадь квартиры. В техническом паспорте на дом от <...> было указано, что мансарда не используется. В техническом паспорте на дом от <...> указано число этажей — <...>, число квартир — <...>, общая площадь квартир — <...> кв. м, жилая площадь квартир — <...> кв. м. В настоящее время подъем на второй этаж сделан в хозяйственных целях — для подъема материалов, утеплителя, досок для ремонта кровли, на мансарде располагается емкость для воды, в нее набирается вода насосом из колодца для подачи в помещения кухни и туалета. Истец просила обязать ГУП РК РГЦ «Недвижимость» указать площадь мансарды как нежилого поме-

щения и внести соответствующие изменения в технический паспорт от <...> на дом по адресу: <...> в отношении квартиры.

Решением суда в удовлетворении исковых требований С. отказано.

С учетом установленных по делу обстоятельств, данных государственного кадастра недвижимости, сведений о праве пользования истцом в отношении жилого помещения общей площадью <...> кв. м, поскольку технический паспорт не влечет возникновения или прекращения прав и обязанностей истца, а доказательств нарушения прав С. сведениями, содержащимися в техническом паспорте в оспариваемой части, не представлено, правильным является решение об отказе в иске по предъявленным требованиям.

Кроме того, заинтересованными в «пересчете» площадей жилых помещений могут быть не только физические, но и юридические лица. Так, например, дело № А40-168631/2015 (см. постановление Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-27194/2016 от 14.07.2016).

Товарищество собственников жилья «МЖК Зеленоград» обратилось в суд с иском к Государственному бюджетному учреждению МосгорБТИ с привлечением к участию в деле третьего лица без самостоятельных требований на предмет спора — ФГБУ «ФКП Росреестра» об обязанности исправить ошибку в обмерах дома корп. 533, в 5 «а» мкр., г. Зеленоград.

Решением суда от 31.03.2016 в удовлетворении требований истца отказано.

Как следует из материалов дела, письмом от 12.08.2015 № 3519 Савеловским БТИ было рассмотрено обращение от 23.07.2015 исх. № 80, поступившее в БТИ 27.07.2015 вх. № 3925, об исправлении технической ошибки в общей площади жилого дома, а также в наименовании вспомогательных помещений, исключив ошибочное наименование «лоджия» на «зимний сад», по адресу: Москва, Зеленоград, мкр. 5 «а», корп. 533,

с указанием того, что назначение летних помещений как «лоджия» было определено в соответствии с проектной документацией, проектировщик НП МЖК «Зеленоград», в связи с чем изменить назначение указанных летних помещений ТБТИ не представилось возможным.

ТСЖ «МЖК Зеленоград» является эксплуатирующей организацией жилого дома корп. 533, мкр. 5 «а» г. Зеленоград (управляющей компанией). Оспаривая отказ ТБТИ «Савеловское», ТСЖ указывает на то, что проект дома разрабатывался в 2004 — 2005 гг., до вступления в силу новой редакции Жилищного кодекса РФ, по действующему на момент проектирования Жилищному кодексу РФ общая площадь веранд с коэффициентом 1,0 входила в общую площадь квартиры. Однако, согласно изменившемуся законодательству, БТИ все помещения веранд (в экспликации «лоджия») отнесло к категории летних и включило их в общую площадь квартир с понижающим коэффициентом 0,5, однако фактически все указанные помещения отапливаемые.

Заявитель указывает, что вынужден компенсировать за свой счет возникающую разницу между стоимостью фактически потребленных коммунальных услуг по отоплению и оплаченной собственниками суммой, рассчитанной исходя из площади отапливаемых помещений, не соответствующей фактическим данным, и вынужден нести убытки в связи с изменившимся законодательством: фактическая площадь дома 14500 кв. м, площадь, посчитанная БТИ по недействующим нормам, — 14332 кв. м.

Заявителем указано на то, что заключением проектной организации НП МЖК «Зеленоград» от 18.09.2014 также установлена необходимость исправить ошибочное наименование вспомогательных помещений «лоджия» во всех квартирах жилого дома 533 на наименование «зимний сад», исключив понижающий коэффициент 0,5 (в соответствии с нормами ЖК РФ), и необходимость уточнения общей площади квартир дома в целях их правильной технической эксплуатации.

Согласно п. 6.1, 6.2 ст. 155 ЖК РФ в случае заключения товариществом собственников жилья договора управления многоквартирным до-

мом плата за коммунальные услуги, по общему правилу, вносится собственниками жилых помещений управляющей организацией.

В свою очередь товарищества собственников жилья, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми таким товариществом собственников жилья заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Нормативный показатель услуги отопления определяется из расчета на кв. м площади отапливаемого помещения подпункт «е» пункта 7 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306).

П. 44 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306, установлено, что размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (далее — ОДН) не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на ОДН, за исключением случаев, когда собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании принято решение о распределении всего объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенного по показаниям общедомового прибора учета (сверх нормативов на ОДН) пропорционально занимаемой площади. В случае если собственниками помещений такое решение не принято, то объем ОДН, превышающий нормативный, исполнитель коммунальных услуг (управляющая компания) оплачивает за счет собственных средств.

Таким образом, из приведенной нормы следует, что формирование помещения в качестве объекта недвижимости представляет собой определение его физических границ и их фиксацию в технической докумен-

тации. Сама по себе техническая документация, изготавливаемая ответчиком не является правоустанавливающей и не влияет на правовой статус сформированного объекта, поскольку не устанавливает, не изменяет и не прекращает прав на него, а лишь констатирует факт его наличия в определенных границах. Эта документация не содержит сведений о правообладателе сформированного объекта и не устанавливает факта принадлежности сформированного объекта кому-либо.

С учетом изложенного, суд первой инстанции правомерно указал, что заявитель не доказал нарушение его прав и законных интересов действиями Государственного бюджетного учреждения МосгорБТИ.

**ИСТЦЫ В СПОРАХ О ПЕРЕСЧЕТЕ ПЛОЩАДЕЙ
ЗАЧАСТУЮ ПРОИГРЫВАЮТ ИЗ-ЗА НЕВЕРНО
ВЫБРАННОГО СПОСОБА ЗАЩИТЫ СВОИХ
ПРАВ ИЛИ НЕПРАВИЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ТОГО,
НАРУШАЮТСЯ ЛИ ИХ ПРАВА**

На основании всего вышеизложенного, можно сделать определенные выводы.

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

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

Надежда Швырева

Председатель Ростовской областной коллегии
адвокатов «Паритет», адвокат

Как сделать служебную квартиру собственной

В последнее время москвичам, проживающим в квартирах, расположенных в муниципальных домах, которые ранее относились либо к ведомственному жилому фонду, либо же обладали статусом специализированного жилья, все чаще приходится сталкиваться с проблемами при оформлении договора социального найма. Департамент городского имущества выискивает все возможные поводы для того, чтобы отказать в заключении такого договора. Именно с такой проблемой столкнулись мои клиенты.

В 1976 г. на основании решения исполкома райсовета отцу моих клиентов, как работнику Ж/У, был выдан ордер на право занятия служебной жилой площади, состоящей из 2-х комнат. В ордер в качестве членов семьи включены жена и 2 сына. Впоследствии сам квартиросъемщик из квартиры выехал, снялся с регистрационного учета, супруга его умерла. И в квартире остались зарегистрированными только два его сына, которые решили свои жилищные отношения с государством узаконить и заключить с Департаментом городского имущества г. Москвы (ДГИ) договор социального найма.

Для этого они обратились в ДГИ и получили ответ со ссылкой на Постановление Правительства Москвы от 05.08.2008 № 711-ПП «О порядке использования жилых помещений, находящихся в собственности г. Москвы, ранее предоставленных органам государственной власти города Москвы или организациям (предприятиям), финансируемым за счёт средств бюджета города Москвы, по договору аренды, а также гражданам по договору, заключённому на условиях субаренды или по служебному ордеру», из которого следует, что договор социального найма не может быть заключён, если занимаемое жилое помещение превышает норму предоставления жилой площади в г. Москве (18 кв. м. на человека). При этом учитывается суммарная площадь всех жилых помещений или их частей, в отношении которых кто-либо из членов семьи обладает самостоятельным правом пользования либо правом собственности.

Несмотря на то, что в квартире зарегистрированы только братья, Департамент включил в расчёт имущества жен и детей моих клиентов и пришёл к выводу о том, что в случае предоставления их семье квартиры по договору социального найма с учётом суммарной площади всех жилых помещений или их частей, в отношении которых их члены семьи обладают самостоятельным правом пользования либо правом собственности, размер площади жилого помещения будет составлять более 18 кв. м. на каждого члена семьи. В связи с этим моим клиентам было предложено выкупить данную жилую площадь по договору купли-продажи с рассрочкой платежа.

Не согласившись с данной позицией, мы обратились в Тушинский районный суд г. Москвы. В своём иске мы указали, что пункт 1.1. Положения о порядке использования жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, ранее предоставленных гражданам по договорам субарен-

ды или в качестве служебных жилых помещений, определением Судебной коллегии Верховного Суда РФ по административным делам от 17 апреля 2013 г. № 5-АПГ13-8 признан противоречащим федеральному законодательству и не действующим с момента вынесения решения. При этом в своём определении Судебная коллегия Верховного Суда РФ по административным делам указала, что анализ положений ст. 50-59 Жилищного кодекса РФ, устанавливающих основания, условия и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма, позволяет сделать вывод, что такой критерий, как норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, применяется в случае, когда объектом жилищных прав являются жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма из числа свободных жилых помещений. А не уже занятые гражданами на законных основаниях, в том числе в соответствии с нормативами предоставления на момент их вселения в эти жилые помещения. Соответственно, обеспеченность жилыми помещениями более нормы предоставления площади жилого помещения, установленной статьёй 20 Закона города Москвы № 29, не влияет на заключение договора социального найма на жилое помещение, предоставленное ранее по служебному ордеру и занимаемое на законных основаниях.

Все это означает, что при рассмотрении такого рода заявлений граждан Департамент городского имущества г. Москвы не должен учитывать суммарную обеспеченность жильём, поскольку в рассматриваемых случаях это не имеет никакого правового значения.

Казалось бы, что все очевидно. Но не тут-то было. В судебное заседание Департамент предоставил отзыв, из которого следовало, что помимо всего прочего, отец моих клиентов не проработал 10 положенных лет в ведомстве (это действительно было так, не хватило 6 месяцев до 10 лет), предоставившем ему жилое помещение, либо в организациях, финансируемых за счёт средств бюджета г. Москвы. И это дополнительное основание для отказа в заключении договора социального найма. Однако и эту сложность нам удалось разрешить и убедить суд в своей правоте. Основывали мы свою позицию на следующих нормах закона.

В соответствии со статьёй 92 Жилищного кодекса Российской Федерации служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях от-

носятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда. Согласно статье 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Как разъяснил Верховный Суд РФ, исходя из аналогии закона (статья 7 Жилищного кодекса Российской Федерации), к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным и муниципальным предприятиям либо государственным и муниципальным учреждениям и использовавшимся в качестве служебных жилых помещений, и переданы в ведение органов местного самоуправления, также должны применяться нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения. Следовательно, при передаче в муниципальную собственность такие жилые помещения утрачивают статус служебных. Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. Согласно ст. 62 ЖК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

В соответствии со ст. 60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда обязуется передать другой стороне — гражданину жилое помещение во владение и в поль-

зование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ.

Удовлетворяя заявленные нами требования, суд дополнительно указал, что анализ положений статей 50-59 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающих основания, условия и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма, позволяет сделать вывод, что такой критерий как норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, применяется в случае, когда объектом жилищных прав являются жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма из числа свободных жилых помещений. А не уже занятые гражданами на законных основаниях, в том числе в соответствии с нормативами предоставления на момент их вселения в эти жилые помещения.

При изменении режима жилого помещения оформление (заключение) договора социального найма на жилое помещение с гражданами, проживающими в таком жилом помещении, само по себе не свидетельствует о предоставлении другого жилого помещения и не влечёт изменения предмета договора. Оно является по своей сути признанием и подтверждением правомерного пользования и владения гражданином жилым помещением. И потому не может быть поставлено в зависимость от норматива предоставления жилого помещения по договору социального найма, ибо объектом жилищных прав в этом случае являются жилые помещения, пусть и находящиеся в собственности города Москвы, но ранее предоставленные гражданам на законных основаниях и с учётом существующего на момент предоставления жилых помещений норматива предоставления, и право на которые у граждан возникло до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Очевидно, что сообразно с этим определяется и дальнейшая юридическая судьба правоотношений, возникших ранее при аналогичных обстоятельствах в связи с договорами служебного найма жилых помещений.

Указанные жилые помещения при передаче в муниципальную собственность утрачивают статус служебных. И к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Поэтому граждане, которые занимают указанные

жилые помещения, не лишены возможности приобрести их в собственность в соответствии с положениями статьи 2 Федерального закона от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Предпосылки для такого вывода даёт и правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации, изложенная в Обзоре Судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2006 года и

**В СВЯЗИ С ЭТИМ МОИМ КЛИЕНТАМ
БЫЛО ПРЕДЛОЖЕНО ВЫКУПИТЬ ДАННУЮ
ЖИЛУЮ ПЛОЩАДЬ ПО ДОГОВОРУ
КУПЛИ-ПРОДАЖИ С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА**

указывающая на то, что факт принятия решения о передаче служебных жилых помещений, которые находились в государственной собственности и были закреплены за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения. Следовательно, при передаче в муниципальную собственность указанные жилые помещения утрачивают статус служебных. И к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

С учётом изложенного можно выделить три основных основания отказа в заключении договора социального найма на помещение, ранее предоставленное как служебное:

1. Превышение суммарной площади, приходящейся на всех членов семьи (т.е. свыше 18 кв.м. на человека);

2. Отсутствие решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда;

3. Отсутствие необходимого 10-летнего стажа работы в организации/учреждении, предоставившем служебное жилое помещение, либо отсутствие стажа работы в организациях/учреждениях, финансируемых за счёт бюджета г. Москвы.

Если вы попали в этот перечень, то не нужно отчаиваться. Настройтесь на борьбу. Результат будет, возможно, не очень скоро с учётом загруженности московских судов, но будет однозначно.

По такой категории дел практика вполне сложилась. Среди положительных решений особо можно обратить внимание на апелляционное определение Московского городского суда от 24 августа 2015 г. по делу № 33-27614 (отменено решение Преображенского районного суда г. Москвы и суд обязал Департамент городского имущества г. Москвы заключить договор социального найма), апелляционное определение Московского городского суда от 28 апреля 2015 г. по делу № 33-12261 (решение Преображенского районного суда г. Москвы об обязанности Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы заключить договор социального найма оставлено без изменения), апелляционное определение Московского городского суда от 10 марта 2015 г. по делу № 33-7292/15 (решение Таганского районного суда г. Москвы об обязанности Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы предоставить жилое помещение на основании договора социального найма и признании незаконным отказа предоставить по договору социального найма жилое помещение оставлено без изменения), определение Московского городского суда от 4 августа 2014 г. по делу № 33-30681 (решение Зюзинского районного суда г. Москвы об обязанности Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы предоставить жилое помещение на основании договора социального найма и признании незаконным отказа предоставить по договору социального найма жилое помещение оставлено без изменения).

Но основа всей судебной практики — это, конечно же, определение Судебной коллегии по гражданским и административным делам Верховного Суда РФ от 17 апреля 2013 г. № 5-АПГ13-8.

Н. Швырева

Как сделать служебную...

Обстоятельствами, подлежащими доказыванию и имеющими значение для правильного рассмотрения спора, являются:

1. Определение статуса жилого помещения на момент его предоставления и основания его предоставления;
2. Наличие трудовых отношений с организацией, предоставившей жилое помещение, либо с организацией, финансируемой из бюджета г. Москвы, и стаж работы в этих организациях;

**ПРИ ПЕРЕДАЧЕ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ
СОБСТВЕННОСТЬ УКАЗАННЫЕ
ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ УТРАЧИВАЮТ
СТАТУС СЛУЖЕБНЫХ**

**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**

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

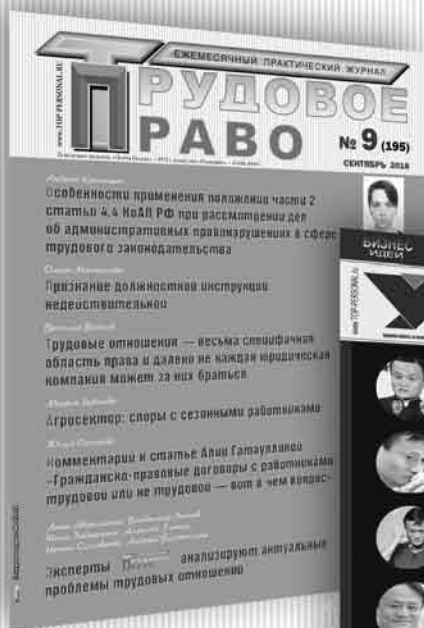
50 причин подписаться
на журнал УП на 2017 год:

50 лучших новых деловых зарубежных книг

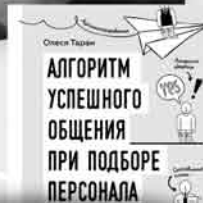
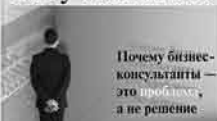
(скриншоты – выбор основных мыслей и идей) – при подписке на УП –
с каждым номером вы получаете новую книгу

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



Валентина Горланова

Аварии в жилых домах

В настоящее время обычные жители многоквартирных домов сталкиваются с множеством бытовых проблем, которые ввиду современного ритма жизни становятся настоящей катастрофой: прорыв канализации, сетей водоснабжения, тепломагистрали, обрыв линий электропередач и др. Кроме множества неудобств, связанных с аварией в многоквартирном доме, жителям приходится нести и определенные убытки. В связи с этим возникают вопросы: кто несет ответственность за возникновение аварии, и каким образом эти убытки подлежат возмещению.

Последствиями коммунальных аварий могут являться затопление жилья, выход из строя бытовой техники, повреждение транспортных средств, необходимость ремонта в квартирах, потребность в приобретении вещей, поддерживающих комфортное проживание (теплообогревателей, генераторов и т.п.). Весь причиненный в результате коммунальной аварии вред подлежит возмещению виновным лицом в полном объеме. В большинстве случаев причиной аварийных ситуаций в многоквартирных жилых домах является ненадлежащее обслуживание организациями, ответственными за содержание дома. Однако зачастую управляющая организация и товарищество собственников жилья, отвечающие за обеспечение содержания и ремонта общего имущества, невиновны в причинении ущерба имуществу владельцев жилых и нежилых помещений. В таком случае необходимо установить лицо, ответственное за причинение ущерба.

В случае возникновения аварии по причине неисправности сетей, оборудования, не входящих в состав общего имущества, вины управляющей организации в этом нет. Авария могла произойти ввиду ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного имущества, тогда ответственным лицом признается собственник соответствующего жилого или нежилого помещения в доме или за пределами многоквартирного дома. В данном случае всю ответственность за причиненные убытки несет организация, которая обслуживает систему коммунальной инфраструктуры за пределами многоквартирного дома. В любом случае авария подлежит устранению исполнителем коммунальных услуг путем принятия заявки аварийно-диспетчерской службой и ее выполнением в установленные законом и договором сроки.

Необходимо определить, насколько урегулирована на законодательном уровне сфера содержания, ремонта, обслуживания жилья и поставки ресурсов в многоквартирные дома. Данную сферу регулирует множество законов и подзаконных нормативных актов. Основными из них являются Жилищный кодекс Российской Федерации, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» и т.д. Согласно пункту 5 статьи 2 Жилищного кодекса Рос-

сийской Федерации, органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного

**ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА, ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО
УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ,
ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ ОПРЕДЕЛЕННЫМ
ЛИЦЕНЗИОННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ**

фонда. В частности, органы государственной власти в области жилищных отношений уполномочены ввиду достаточных обстоятельств признать в установленном порядке жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания (п. 12 статьи 18 ЖК РФ).

Не менее важную роль играет государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль, регулируемый ст. 20 Жилищного кодекса РФ и иными нормативными актами.

Органы государственного жилищного надзора в лице должностных лиц вправе привлекать управляющие организации к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ — нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания

и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. Размер штрафа за некачественное содержание жилого дома и жилых помещений составляет от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

**ЗАЯВИТЕЛЯМ НЕОБХОДИМО ДОКАЗАТЬ
НАРУШЕНИЕ ДОГОВОРА ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

Текущий ремонт здания представляет собой комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

В связи с принятием Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию. Таким образом, юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, должны соответствовать определенным лицензионным требованиям.

Однако причиной таких законодательных изменений изначально явилось наличие большого количества ветхого жилищного фонда. Соответствующий фонд перешел в ведение муниципальных организаций, обслуживающих дома ненадлежащим образом по причине отсутствия до-

статочного финансирования. Для решения данной проблемы жилищный фонд был передан управляющим компаниям и ТСЖ с передачей полномочий по содержанию и обслуживанию жилых домов собственникам жилых помещений. Поскольку средств для осуществления содержания и текущего ремонта управляющим организациям не хватало, для повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий был принят Закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». А Федеральным законом от 28.12.2013 № 417-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, регулирующие передачу денежных средств собственников в специально созданный фонд капитального строительства.

В Приложении № 2 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» установлены предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования:

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут

В. Горланова

Аварии в жилых...

Аварии

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных баков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом — в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 сут

Обслуживающая организация привлекается к ответственности за возникновение коммунальной аварии в случае неисполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом. Чаще всего собственники жилых помещений вынуждены обращаться в суд. Помимо суммы убытков

**ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРИВЛЕКАЕТСЯ
К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВОЗНИКНОВЕНИЕ
КОММУНАЛЬНОЙ АВАРИИ В СЛУЧАЕ
НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

исполнителю, признанному виновным в причинении ущерба, приходится возмещать истцу также и судебные расходы. Однако заявителям необходимо доказать нарушение договора обслуживающей организацией: несвоевременный ремонт и техническое обслуживание системы отопления и горячего водоснабжения, котельных, тепловых сетей, тепловых пунктов; контроль за состоянием инженерных систем, сетей водоснабжения, канализации и д. р.

Например, в деле № 33-5108 Приморского краевого суда истцы указали, что в подъезде произошла аварийная ситуация. Из-за отгорания нулевого рабочего проводника на первом и втором этажах произошло замыкание, в результате которого была повреждена электробытовая техника в их квартирах. Истцы ссылались на то, что ответчик ненадлежащим образом обслуживает систему внутридомового электроснабжения, не обеспечил ее безопасность, не принял меры к предупреждению аварийной ситуации, что привело к нарушению их прав потребителей и повлекло причинение им ущерба. Взыскивая компенсацию морального вреда и штраф, суд исходил из того, что правоотношения между сторонами регулируются законом РФ «О защите прав потребителей».

Очень показательным является также пример иного разрешения спора. В деле № 33-5758/16 были следующие обстоятельства: в принадлежащей истцу на праве собственности квартире произошел залив по причине аварии стояка горячего водоснабжения. В результате аварии был причинен ущерб отделке квартире и имуществу. Авария произошла вследствие надлежащего исполнения обязанностей ответчика по содержанию и ремонту общего имущества. Но суд первой инстанции удовлетворил иски частично, постановил взыскать в счет возмещения ущерба, причиненного в результате залива, расходы по оценке ущерба, расходы на оформление доверенности и расходы по оплате государственной пошлины. В остальной части возмещения ущерба, причиненного в результате залива, штрафа и компенсации морального вреда в требовании было отказано. Однако судебная коллегия Московского городского суда в своем апелляционном определении от 17 февраля 2016 г. не согласилась с соответствующими выводами суда и присудила выплатить также компенсацию морального вреда, штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке и ущерб, причиненный имуществу.

Но имеется и другой пример разрешения спора о привлечение к ответственности за возникновение аварии в жилом доме. Истец по делу № 33-14721/2016 обратилась в Красногвардейский районный суд г. Санкт-Петербурга с иском о взыскании морального вреда, указывая в обоснование предъявленных требований на то, что в принадлежавшей ей на праве собственности квартире произошел залив, о чем был составлен акт. В результате аварии квартира перестала быть пригодной для жилья, повреж-

дены и пришли в негодность напольные покрытия в комнатах и на кухне, двери, стены, также были повреждены личные вещи истца. Истец полагает, что авария произошла из-за некачественно установленного счетчика воды сотрудником ответчика в присутствии главного инженера, который опломбировал счетчик. Однако суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований на том основании, что место аварии относится к внутриквартирному оборудованию, в состав общего имущества многоквартирного дома не входит. Кроме того, истцом не было представлено надлежащих доказательств, подтверждающих выполнение работ ответчиками и наличие причинно-следственной связи между их действиями (бездействием) и произошедшей в квартире истца протечкой.

**В СЛУЧАЕ ЕСЛИ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ СОБСТВЕННИКИ
ПОМЕЩЕНИЙ, ТО ОБЯЗАННОСТЬ ПО СТРАХОВАНИЮ
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЛЕЖИТ НА
ОРГАНИЗАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЙ ТЕХНИЧЕСКОЕ
ОБСЛУЖИВАНИЕ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЛИФТОВ**

**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**

Ирина Деревицкая

Реализация недвижимости организации невозможна, если... соблюдать простые правила

В условиях рыночных отношений, сложившихся после введения санкций в отношении нашей страны, не многие бизнесмены могут похвастаться стабильностью или ростом прибыли. Довольно часто бизнес стал сталкиваться с проблемой невозможности платить по своим обязательствам, что в последующем рождает решение суда о взыскании задолженности и, соответственно, исполнительное производство.

Руководители бизнеса опускают руки и отдают всё, что у них есть, после чего вынуждены признать себя банкротом.

Действующее законодательство позволяет оставить имущество в бизнесе законным способом, но с помощью судебных приставов, как бы это не парадоксально звучало! На первый взгляд, это кажется невозможным, но давайте обратимся к законодательству и рассмотрим пробелы работы такой организации, как судебные приставы, и закрепим судебной практикой.

Так, в одном из предприятий М. имелась задолженность и в рамках исполнительного производства, судебный пристав применил меры по взысканию задолженности в виде реализации имущества, принадлежащего должнику. Пристав для реализации имущества, получив отчет об оценке, вынес постановление о принятии отчета и о передаче арестованного имущества на торги. При этом пристав не обратил внимания на тот факт, что имущество (гараж) является недвижимым имуществом и для потенциального покупателя будет необходимым владеть и распоряжаться земельным участком. Объектом оценки явился только гараж без земельного участка, расположенного под гаражом.

В случаях, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 85 Закона об исполнительном производстве, оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем с обязательным привлечением специалиста, соответствующего требованиям, предъявляемым законодательством об оценочной деятельности (далее — оценщика).

Стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя. В рамках разбирательства в арбитражном суде юрист должника указал, что не согласен в принципе с оценкой имущества. Суд для установления рыночной оценки назначил судебную экспертизу, согласно которой стоимость имущества уже составила не 1400000 руб., а 2800000 руб., а для должника это существенная разница. При этом в рамках оспариваемых ненормативных актов суд назначил экспертизу также без учета земельного участка, расположенного под гаражом, так как арест был наложен приставом только на объект недвижимости — гараж.

Достаточно резонный вопрос может возникнуть, почему и что мешало приставу наложить арест помимо гаража и на землю. Вот что — на земельном участке, на котором расположен гараж, имеется еще ряд объектов недвижимости в виде котельной, административного здания и еще ряда хозяйственных построек, и на часть этих построек не наложен арест.

**ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО
ПОЗВОЛЯЕТ ОСТАВИТЬ ИМУЩЕСТВО В БИЗНЕСЕ
ЗАКОННЫМ СПОСОБОМ, НО С ПОМОЩЬЮ
СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ, КАК БЫ ЭТО НЕ
ПАРАДОКСАЛЬНО ЗВУЧАЛО!**

Пристав не наделен полномочиями по межеванию земельного участка, что влечет дальнейшую невозможность реализации имущества.

При этом, как следует из разъяснений, изложенных в п. 13 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ, пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

При этом согласно пункту 2 статьи 35 ЗК РФ предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с пунктом 3 статьи 33 ЗК РФ исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

В силу изложенного, оспариваемые постановления не могли содержать сведения о рыночной стоимости земельного участка, необходимого для эксплуатации реализуемого здания гаража, а определение и указание в их рыночной стоимости всего земельного участка не соответствует требованиям земельного законодательства.

Так, оспаривая постановление судебного пристава об оценке вещи и имущественного права, коллеги не смогли доказать факт нарушения прав заявителя и оспорить отчет об оценке имущества, и, судя по решению суда, ходатайство о назначении судебной экспертизы не заявлялось стороной истца, в связи с чем суд отказал в удовлетворении требований, посчитав, что отчет составлен с учетом всех требований законодательства и нарушения Федерального закона «Об исполнительном производстве» судом не выявлено — имущество ушло на реализацию (см. постановление ФАС Московского округа от 26.12.2013 № Ф05-16332/2013 по делу № А40-4385/13-33-39, решение арбитражного суда Республики Алтай №А02-1263/2016).

А что делать, если земельный участок не в собственности должника, а в аренде? Обратиться к собственнику за разрешением межевания и выделения доли под гараж. Согласится ли собственник, ведь правила градостроения и землепользования никто не отменял, как и сроки реализации! На практике собственники таких земельных участков не приветствуют межевание земельных участков, что уже влечет проблемы, но пока только теоретические.

Необходимым условием продажи недвижимого имущества с торгов в порядке обращения на него взыскания в рамках исполнительного производства является регистрация права собственности должника на этот объект (п. 17 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 16 февраля 2001 года № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»»). Если должником не зарегистрировано право собственности на арестованный объект недвижимости, регистрация его прав должна быть проведена судебным приставом-исполнителем в порядке подготовки тор-

**ПРИСТАВ НЕ НАДЕЛЕН ПОЛНОМОЧИЯМИ
ПО МЕЖЕВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ЧТО ВЛЕЧЕТ ДАЛЬНЕЙШУЮ НЕВОЗМОЖНОСТЬ
РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА**

гов данным объектом (ст. 62 Федерального закона «Об исполнительном производстве»), а свидетельство о государственной регистрации вместе с другими документами, характеризующими объект недвижимости, передано им специализированной организации, проводящей торги (подп. 3 п. 3 ст. 62 Федерального закона «Об исполнительном производстве») (см. Письмо от 27 сентября 2005 года № 12/1-2904-НВ Федеральной службы судебных приставов «Обзор вопросов, поступивших от руководителей территориальных органов — главных судебных приставов субъектов Российской Федерации»).

Первый итог: чтобы имущество не ушло на реализацию, необходимо на первых этапах не оспаривать действий судебного пристава, а устно, без заявлений и пр. узнавать о ходе процесса, после получения постановлений судебного пристава-исполнителя по почте уже оспаривать его действия с обязательным указанием того, как нарушено ваше право.

В рамках этой статьи мы не будем подробно вдаваться в порядок реализации, а рассмотрим только срок реализации арестованного имущества

и последствия для должника, если имущество не было реализовано в эти сроки.

В настоящее время существует два способа реализации: должник реализовывает имущество самостоятельно, и имущество реализуется через специализированную организацию, занимающуюся данным видом деятельности. Подробнее остановимся на реализации имущества должника через специализированную организацию.

Сроки реализации (2 месяца) арестованного имущества, предусмотренные ст. ст. 87, 90 Федерального закона, исчисляются с момента передачи имущества (документов на имущество) на реализацию по акту приема-передачи имущества или документов на имущество.

Практически сделать это правильно невозможно, и это является «болезнью» системы по стране. Но данную «болезнь» ни один должник не заинтересован вылечить. Почему? Разберемся.

Так, законом предусмотрена обязанность судебного пристава направлять взыскателю и должнику постановления, выносимые в отношении каждого действия, необходимого для реализации имущества на торгах. Ошибка должника заключается в человеческом факторе, в виде желания знать, что сделал пристав, и когда уже имущество передадут на торги. Здесь нужно набраться терпения и ждать... или приходить к приставу и устно или по телефону узнавать на какой стадии находится процесс. Совет: не просите постановления у пристава, у пристава и так много работы, тем более с учетом сокращения штата! Пусть все направит почтой... ведь направляют постановления почтой они крайне редко!

Итак, мы имеем факт передачи имущества на реализацию, и здесь начинается борьба за имущество.

Лица, участвующие в исполнительном производстве, извещаются о времени и месте совершения исполнительных действий или применения мер принудительного исполнения, либо вызываются к судебному приставу-исполнителю повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой, телеграммой с использованием электронной, иных видов связи и достав-

ки или лицом, которому с его согласия судебный пристав-исполнитель поручает их доставить. Таким образом, если пристав не выполнил свои обязательства, и суд признал бездействие судебного пристава незаконным, то торги признать законными невозможно, так как напрямую нарушаются права должника (см. постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.07.2014 по делу № А43-20169/2013), что влечет незаконность проведения торгов (первых или повторных). Важно доказать сам факт нарушения вашего права.

НЕ ПРОСИТЕ ПОСТАНОВЛЕНИЯ У ПРИСТАВА, У ПРИСТАВА И ТАК МНОГО РАБОТЫ, ТЕМ БОЛЕЕ С УЧЕТОМ СОКРАЩЕНИЯ ШТАТА! ПУСТЬ ВСЕ НАПРАВИТ ПОЧТОЙ... ВЕДЬ НАПРАВЛЯЮТ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПОЧТОЙ ОНИ КРАЙНЕ РЕДКО!

**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**

Олег Башмаков

Проценты с государства за незаконно взысканный штраф

Штрафы

Часто субъекты предпринимательской деятельности подвергаются штрафам со стороны органов власти за те или иные административные правонарушения (здесь и далее понятия «административное правонарушение» и «административная ответственность» будут употребляться в широком смысле и подразумевать, в том числе, нарушения и ответственность, предусмотренные налоговым, антимонопольным, таможенным и др. законодательством). При этом нередко случается, что участникам оборота удастся оспорить такие штрафы в вышестоящем органе или суде, и взысканные денежные суммы подлежат возврату обратно.

Однако между моментом удержания штрафа и его перечислением незаконно привлеченному к административной ответственности лицу может пройти значительное время — иногда больше года. На протяжении этого периода денежные средства изъяты из оборота организации, а государство, неправомерно их удерживая, пользуется чужими деньгами — фактически беспроцентно занимает деньги у бизнеса.

Может ли предприниматель получить с государства какую-либо компенсацию за то время, когда он был лишен возможности пользоваться своими денежными средствами вследствие их взыскания в качестве штрафа, признанного затем неправомерным, также, как участники гражданского оборота могут взыскать проценты за пользование чужими денежными средствами на основании положений Гражданского кодекса РФ друг с друга?

Учитывая то, что законодательством для некоторых правонарушений установлен весьма крупный размер финансовых санкций, речь может идти о довольно значительных суммах процентов.

Сразу назовем сферы, в которых возможность взыскания такой компенсации прямо предусмотрена законодательством и является бесспорной:

1) Согласно пункту 5 статьи 79 Налогового кодекса РФ сумма излишне взысканного налога подлежит возврату с начисленными на нее процентами в течение одного месяца со дня получения письменного заявления налогоплательщика о возврате суммы излишне взысканного налога; проценты на сумму излишне взысканного налога начисляются со дня, следующего за днем взыскания, по день фактического возврата; процентная ставка принимается равной действовавшей в эти дни ставке рефинансирования ЦБ РФ. Эти правила применяются в силу пункта 9 той же статьи и в отношении зачета или возврата сумм излишне взысканных авансовых платежей, сборов, пеней, штрафа.

Такие же нормы о процентах Налоговый кодекс РФ устанавливает и для нарушения налоговым органом срока отмены решения о приостановлении операций по счетам налогоплательщика или неправомерного вынесения налоговым органом решения о приостановлении операций по счетам налогоплательщика (п. 9.2 ст. 76 НК РФ).

2) Пункты 9 и 14 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2009 № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования» предусматривают проценты на сумму излишне взысканных страховых взносов и штрафов. Эти проценты также взыскиваются со дня, следующего за днем уплаты таких взносов и штрафов, и исчисляются в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ.

**МЕЖДУ МОМЕНТОМ УДЕРЖАНИЯ ШТРАФА И ЕГО
ПЕРЕЧИСЛЕНИЕМ НЕЗАКОННО ПРИВЛЕЧЕННОМУ
К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЛИЦУ
МОЖЕТ ПРОЙТИ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ВРЕМЯ — ИНОГДА
БОЛЬШЕ ГОДА. НА ПРОТЯЖЕНИИ ЭТОГО ПЕРИОДА
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ИЗЪЯТЫ ИЗ ОБОРОТА
ОРГАНИЗАЦИИ, А ГОСУДАРСТВО, НЕПРАВОМЕРНО
ИХ УДЕРЖИВАЯ, ПОЛЬЗУЕТСЯ ЧУЖИМИ ДЕНЬГАМИ**

Заметим, что с первого января 2017 года вопросы уплаты обязательных страховых взносов будут регулироваться Налоговым кодексом РФ, но, в связи с указанным выше, регулирование в интересующем нас отношении не изменится.

3) Таможенное законодательство содержит правила о начислении процентов только на сумму несвоевременно возвращенных таможенных пошлин и налогов, но не на штрафы за нарушение таможенных норм. Кроме того, эти проценты начисляются не со дня взыскания пошлин и налогов, а с момента просрочки их возврата, для которого установлен заявительный порядок. Размер процента определяется также ставкой рефинансирова-

ния (п. 6 Федерального закона от 27.11.2010 № 311-ФЗ «О таможенном регулировании в Российской Федерации»).

Для всего остального многообразия денежных административных взысканий компенсация в случае их отмены действующим законодательством прямо не предусмотрена.

Допустимо ли для этих целей использовать положения Гражданского кодекса РФ об ответственности за неисполнение денежного обязательства?

Одна из наиболее часто применяемых норм ГК РФ — статья 395 — говорит о том, что в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Согласно последним изменениям в ГК РФ размер этих процентов определяется ключевой ставкой Банка России.

Статья 395 ГК РФ применяется к неисполнению любого денежного обязательства: договорного; возникающего вследствие причинения вреда (выраженного в определенной денежной сумме) или неосновательного обогащения; вследствие издания акта государственного органа и иных.

Однако пунктом 3 статьи 2 ГК РФ установлено ограничение на применение гражданского законодательства: к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, в том числе к налоговым и другим финансовым и административным отношениям, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством.

Верховный Суд РФ и Высший Арбитражный Суд РФ еще 01.07.1996 в пункте 2 совместного постановления № 6/8 разъяснили, что поскольку ни гражданским, ни налоговым, ни иным административным законодательством не предусмотрено начисление процентов за пользование чужими денежными средствами на суммы, необоснованно взысканные с юридических и физических лиц в виде экономических (финансовых) санкций налоговыми, таможенными органами, органами ценообразования и другими государственными органами, при удовлетворении требований названных лиц о возврате из соответствующего бюджета этих сумм не подлежат при-

менению нормы, регулирующие ответственность за неисполнение денежного обязательства (статья 395 ГК РФ); в названных случаях гражданами и юридическими лицами на основании статей 15 и 16 ГК могут быть предъявлены требования о возмещении убытков, вызванных, в том числе, необоснованным взиманием экономических (финансовых) санкций. Впоследствии это разъяснение было заменено аналогичным, которое содержится

**СТАТЬЯ 395 ГК РФ ПРИМЕНЯЕТСЯ К
НЕИСПОЛНЕНИЮ ЛЮБОГО ДЕНЕЖНОГО
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА: ДОГОВОРНОГО;
ВОЗНИКАЮЩЕГО ВСЛЕДСТВИЕ ПРИЧИНЕНИЯ
ВРЕДА (ВЫРАЖЕННОГО В ОПРЕДЕЛЕННОЙ
ДЕНЕЖНОЙ СУММЕ) ИЛИ НЕОСНОВАТЕЛЬНОГО
ОБОГАЩЕНИЯ; ВСЛЕДСТВИЕ ИЗДАНИЯ АКТА
ГОСУДАРСТВЕННОГО ОРГАНА И ИНЫХ**

в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

Несмотря на это, на протяжении многих лет предприниматели не оставляли попыток в судебном порядке получить с государства компенсацию за незаконный штраф на основании норм об ответственности за неисполнение денежного обязательства (напр., постановление ФАС МО от 17.12.1999 по делу № КА-А40/4122-99; постановление ФАС Поволжского округа от 16.09.2004 по делу № А57-4682/04-2; постановление ФАС СЗАО от 04.12.2012 по делу № А13-2304/2012), в том числе были обращения в

Конституционный Суд РФ (см., напр., определение от 19.04.2001 № 99 «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества «Большевик» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 3 статьи 2 и пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации»). Однако, как можно догадаться, успеха эти обращения не приносили.

Но с сентября 2015 года внимание всего юридического и изрядной части бизнес-сообщества приковало к себе дело № А40-65467/2014, возбужденное по иску ОАО «РЖД» к Федеральной антимонопольной службе о взыскании процентов по 395-ой статье ГК РФ за длительный (более года) период изъятия денежных средств вследствие наложения штрафа за необоснованное установление цен, впоследствии отмененного.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ, рассматривавшая дело в кассационном порядке, после двукратного отложения судебного разбирательства (небывалое для данной инстанции обстоятельство!) направила в Конституционный Суд РФ запрос в связи с «неопределенностью в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации положения Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, не предусматривающие выплату лицу компенсации за незаконное возложение на него обязанности по уплате административного штрафа, в отличие от частей 5 и 9 статьи 79 Налогового кодекса Российской Федерации, частей 9 и 14 Федерального закона от 24.07.2009 № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования».

Однако надежды, возлагаемые на высшие судебные инстанции в решении наболевшего вопроса, не оправдались. КС определением от 09.02.2016 № 213-О признал запрос Верховного Суда РФ не подлежащим рассмотрению, посчитав, что разрешение вопроса о распространении на законодательное регулирование административного штрафа как вида административного наказания компенсационных правил, известных налоговому законодательству и законодательству о пенсионных и страховых взносах, образует компетенцию федерального законодателя и к полномочиям Конституционного Суда Российской Федерации, как они опреде-

лены статьей 3 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», не относится. При этом КС отметил, что отсутствие в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях специальных положений о компенсации убытков, причиненных незаконным применением административного штрафа, не препятствует возмещению в полном объеме вреда, причиненного физическому или юридическому лицу исполнением постановления о наложении административного штрафа, признанного после его уплаты незаконным, в порядке гражданского судопроизводства.

**ДОСТАТОЧНО ПРОБЛЕМАТИЧНО (ПО
ОБЪЕКТИВНЫМ ПРИЧИНАМ) ДОКАЗАТЬ, ЧТО
ИЗЪЯТИЕ У ПРЕДПРИЯТИЯ ОПРЕДЕЛЕННОЙ
СУММЫ ПОСЛУЖИЛО ПРИЧИНОЙ ОБРАЗОВАНИЯ
КОНКРЕТНЫХ УБЫТКОВ И ТЕМ БОЛЕЕ
ОПРЕДЕЛИТЬ РАЗМЕР ЭТИХ УБЫТКОВ**

После этого экономической коллегии ВС РФ ничего не оставалось, кроме как отказать ОАО «РЖД» в удовлетворении его жалобы, что тройка и сделала в Определении от 25.04.2016 № 305-КГ15-3882, повторив в качестве обоснования разъяснение из принятого к тому времени постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016: «указанные в статье 395 ГК РФ проценты не начисляются на суммы экономических (финансовых) санкций, необоснованно взысканные с юридических и физических лиц налоговыми, таможенными органами, органами ценообразования и другими государственными органами, и подлежащие возврату из соответствующего бюджета; в этих случаях гражданами и юридическими лицами на основании статей 15, 16 и 1069 ГК РФ могут быть предъявлены требования о возмещении убытков,

вызванных, в том числе, необоснованным взиманием сумм экономических (финансовых) санкций, если законом не предусмотрено иное».

Таким образом, в вопросе прямого применения статьи 395 ГК РФ к отношениям по поводу взыскания с государственных органов процентов на незаконно взысканный штраф на сегодняшний день поставлена точка. На устаревание судебной практики в этой сфере ссылаться (как это делал представитель РЖД в указанном споре) теперь не получится.

Целью данной статьи не является анализ соответствия указанного вывода теории гражданского права, поэтому мы попытаемся только ответить на вопрос, есть ли возможность предпринимателям защитить свои права и компенсировать потери от незаконно наложенных штрафов, не прибегая к норме о процентах за неисполнение денежного обязательства?

Во всех или почти во всех судебных постановлениях, которыми отказано в применении статьи 395 ГК к административным правоотношениям, включая акты высших судов, оговаривается, что пострадавшие от действий властей, признанных неправомерными, тем не менее не лишены возможности восстановить свои права по общим правилам гражданского законодательства о возмещении убытков.

В соответствии со статьей 16 ГК РФ убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Аналогичные правила о возмещении вреда, причиненного органами власти, устанавливает статья 1069 ГК РФ.

Согласно сложившейся судебной практике, закреплённой на уровне высших судебных инстанций, общими основаниями ответственности за причинение вреда являются факт причинения вреда, вина причинителя и наличие причинно-следственной связи между его незаконными действиями (бездействием) и причинением вреда.

Очевидно, что достаточно проблематично (по объективным причинам) доказать, что изъятие у предприятия определенной суммы послужило причиной образования конкретных убытков и тем более определить размер этих убытков. Спор здесь будет происходить исключительно в области

**ПРЕДЪЯВЛЕННЫЕ ИСТЦОМ ПРОЦЕНТЫ ПО
СТАВКЕ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ В ДАННОМ СЛУЧАЕ
ПО СВОЕЙ СУТИ ЯВЛЯЮТСЯ МИНИМАЛЬНЫМ
РАЗМЕРОМ ПРИЧИНЕННЫХ НЕЗАКОННЫМ
БЕЗДЕЙСТВИЕМ СЛУЖБЫ СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ
УБЫТКОВ, КОТОРЫЕ В СИЛУ СТАТЕЙ 16, 1069
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ПОДЛЕЖАТ ВЗЫСКАНИЮ ЗА СЧЕТ
КАЗНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

предположений, предприниматель должен будет доказывать, как бы он получил конкретный доход от конкретной суммы, если бы она у него была. Здесь хочется упомянуть экстравагантное возражение представителя органа федеральной власти в подобном деле из практики автора, которое хорошо иллюстрирует абсурдность попыток стандартного доказывания в этой области. Возражение сводилось к предположению о том, что истец мог бы положить деньги — если бы их у него не изъяли — в банк, у которого затем могли отозвать лицензию. Продолжая эту логику, лицам, незаконно подвергнутым штрафу, вероятно, остается только выразить государственному органу благодарность за то, что их деньги спокойно пролежали в бюджете!

Однако очевидно также то, что у добросовестного предпринимателя лишних денег не бывает, и работает каждый рубль; любое уменьшение денежной массы в обороте приводит к вполне реальному ущербу для бизнеса, который эта денежная масса обслуживает. Предприниматели вынуждены откладывать развитие бизнеса, покупку необходимых товаров или работ (за которые после возврата денег, скорее всего, придется заплатить больше), привлекать финансирование под проценты и т. д.

По указанным причинам при рассмотрении дел о возмещении вреда, причиненного незаконным лишением возможности пользоваться своими денежными средствами, стандарт доказывания на стороне истца должен быть существенно ниже, чем в иных делах о взыскании убытков. Поэтому наличие такого вреда должно предполагаться в случае, если в период до изъятия денежных средств предприятие осуществляло обычную предпринимательскую деятельность и не совершало явно неразумных (а пункт 5 статьи 10 ГК РФ устанавливает презумпцию разумности действий участников гражданских правоотношений) действий, приводящих к уменьшению имущества, а ответчик может доказывать наличие таких действий.

Приблизительно такой подход можно встретить в судебной практике.

18 октября 2011 года Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, пересматривая в порядке надзора дело о несвоевременном перечислении Федеральной службой судебных приставов взыскателю уплаченных должником денежных средств, сформулировал позицию, согласно которой в случае причинения вреда вследствие несвоевременного выполнения службой судебных приставов своих административно-правовых обязанностей по исполнению судебного акта и перечислению денежных сумм взыскателю последний не лишен возможности использовать меры судебной защиты по правилам, предусмотренным нормами материального права, в частности, путем предъявления самостоятельного требования. В связи с неперечислением взыскателю части присужденной суммы предъявленные истцом проценты по ставке рефинансирования в данном случае по своей сути являются минимальным размером причиненных незаконным бездействием службы судебных приставов убытков, которые в силу статей 16, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат взысканию за счет казны Российской Федерации (постановление

ВАС РФ № 5558/11 по делу № А40-146928/09). То есть косвенно используется та же ст. 395 ГК РФ!

Этот подход был впоследствии неоднократно применен как арбитражными судами, так и судами общей юрисдикции, в частности, в деле № А40-56504/12 (проценты за незаконное взыскание исполнительского сбора, который является административным штрафом в соответствии с Постановлением КС РФ от 30.07.2001 № 13-П). При этом суды не требовали от истцов доказать, что в случае наличия у них удержанной государственным органом суммы, они непременно получили бы определенный доход или не понесли бы определенных потерь. Например, в постановлении ФАС МО от 18 июля 2012 г. по делу № А40-123950/11 говорится, что факт несения убытков, их размер (минимальный, исчисленный по ставке рефинансирования ЦБ РФ), незаконность действий судебного пристава и наличие причинно-следственной связи прямо следует из установленного по делу факта нарушения судебным приставом срока перечисления денежных средств взыскателю.

Однако также не стоит относиться к подтверждению своей позиции небрежно и раздражать суд нежеланием обосновывать свои убытки вовсе. В деле № А40-185273/2015 ФАС МО указал, что позиция истца о том, что проценты по ставке рефинансирования являются минимальным размером убытков, фактически не требующих какого-либо доказывания, ошибочна; такой вывод возможен в отношении доказывания размера вреда, но при доказанности самого факта наличия вреда.

**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**

Как у нас с машино...

А. Полторак

Анжела Полторак

старший юрист практики недвижимость
юридической фирмы «Клифф»

Как у нас с машино-местами?

Гаражи



Машино-места в соответствии Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ — к чему должен готовиться бизнес?

— С 01 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту Закон 315-ФЗ).

Одним из основных нововведений Закона № 315-ФЗ являются положения, уточняющие и конкретизирующие правовой статус машино-мест.

Вопрос назрел достаточно давно как для частных лиц, приобретающих машино-места и владеющих ими, так и для бизнеса, строящего и торгующего такими объектами, а также использующего машино-места иным способом в деловом обороте.

Самое главное и наиболее радикальное нововведение касается вопроса об отнесении машино-мест к самостоятельным объектам недвижимости.



Почему нововведение является важным для бизнеса? Какова предыстория вопроса?

— До вступления в силу Закона № 315-ФЗ понятие «машино-место» отсутствовало в нормативных актах как таковое. Вместе с тем машино-места как части зданий и помещений давно являются предметом сделок в строительном, девелоперском, арендном бизнесе.

Вопрос о разделе машино-мест зачастую всплывал в рамках инвестиционных договоров, а также при реализации вновь созданных объектов.

В случае возникновения споров относительно данных объектов, их статус суды были вынуждены изучать дополнительно в рамках разрешения дела по существу.

При этом судебная практика в решении вопроса о статусе машино-мест шла двумя основными путями.

Первый и достаточно распространенный подход — машино-место самостоятельной вещью не является. В данном случае машино-место рассматривается как часть нежилого помещения или здания, принадлежащего его пользователям на праве общей долевой собственности. Следовательно, порядок пользования данной недвижимой вещью должен регулироваться соглашением участников долевой собственности, а в случае отсутствия такового — решением суда (постановление ФАС Московского округа от 20.09.2004 № КА-А41/8159-04, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 № А33-10690/2007-03АП-93/2008 по делу № А33-10690/2007, постановление ФАС Московского округа от 17.06.2010 № КГ-А41/4490-10 по делу № А41-21793/09).

Необходимо отметить, что аналогичного мнения придерживались и органы государственной власти. В частности, Минэкономразвития РФ в Письме от 26.05.2015 года № ОГ-Д23-7475 демонстрирует официальную точку зрения, полагая, что «Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает участие в гражданском обороте части объекта недвижимости в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Государственная регистрация права собственности на часть объекта недвижимости также не предусмотрена (статьи 1, 26, 27 Закона о регистрации)». «Если «машино-место» не отвечает требованиям, предъявляемым федеральными законами к помещениям, и не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к объектам недвижимости, после постановки на государственный кадастровый учет здания, помещения, в котором находится «машино-место», возможна государственная регистрация общей долевой собственности на такие здания, помещения с определением долей в праве собственности на них пропорционально размерам «машино-мест», находящихся в таких зданиях, помещениях. Порядок пользования «машино-местами» может быть определен соглашением собственников здания, помещения, в котором находятся «машино-места», или решением суда об определении порядка пользования указанными зданиями, помещениями».

Второй сложившийся подход судебной практики иной. Суды полагали, что наличие кадастрового паспорта помещения, индивидуализирующего

границы машино-места в составе нежилого здания или общего нежилого помещения (парковочного зала), сданного в эксплуатацию в установленном порядке и прошедшего кадастровый учет, является достаточным основанием для признания машино-места объектом недвижимости, подлежащим государственной регистрации (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.11.2009 № 09АП-21382/2009-ГК, апелляционное определение Московского городского суда от 28.01.2013

**ВОПРОС О РАЗДЕЛЕ МАШИНО-МЕСТ ЗАЧАСТУЮ
ВСПЛЫВАЛ В РАМКАХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ
ДОГОВОРОВ, А ТАКЖЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ВНОВЬ
СОЗДАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

по делу № 11-3130, постановление арбитражного суда Московского округа от 05.09.2014 № Ф05-8719/2014 по делу № А41-65159/13, апелляционное определение Московского городского суда от 24.03.2016 по делу № 33а-7341/2016 и др.).

Причем последнее время складывалась тенденция к признанию именно второго подхода высшими судами. Например, определением Верховного Суда РФ от 27.05.2015 № 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14 машино-место признано самостоятельным объектом недвижимости. Верховный Суд РФ признал законной и правомерной регистрацию перехода права на машино-место по договору купли-продажи.

Таким образом, вопрос об уточнении юридического статуса машино-мест назрел достаточно давно и законодательное закрепление машино-мест как самостоятельных объектов недвижимости, свободно включаемых в гражданско-правовой оборот, весьма актуально.



Машино-место — самостоятельный объект недвижимости?

— Главной новеллой Закона № 315-ФЗ является признание машино-места отдельным объектом гражданско-правового оборота, как следствие, право собственности на него подлежит государственной регистрации, оно может быть предметом договора купли-продажи, может сдаваться в аренду, передаваться в наследство, быть объектом залога и т.д.

Закон № 315-ФЗ ликвидировал неопределенность и пункт 1 статьи 130 ГК РФ, раскрывающий понятие недвижимых вещей, дополняется абзацем, однозначно относящим к недвижимым вещам «жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

При этом статья 1 Градостроительного кодекса РФ дополнена пунктом 29, в котором прописано понятие «машино-место». Это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Из данного определения вытекает, что нововведения не касаются парковочных мест, расположенных на земельных участках вне зданий, сооружений, помещений. Такие объекты самостоятельными не являются, и закрепить права на парковочное место не удастся.

Безусловно, статус машино-места как самостоятельного объекта гражданско-правового оборота является плюсом для бизнеса с точки зрения ясности и достаточной простоты оформления сделок с машино-местами. Предложение машино-мест в качестве отдельной вещи повышает степень доверия покупателей данных объектов. Кроме того, становится более понятной и обоснованной процедура раздела машино-мест между соинвесторами.

Особым образом стоит отметить и то, что машино-места теперь могут быть и предметом залога. Это расширяет возможности как частных лиц, так и бизнеса использовать заемные средства. Причем для строительного, девелоперского бизнеса в сегодняшней экономической ситуации это особенно актуально.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ МАШИНО-МЕСТА
УСТАНАВЛИВАЕТСЯ ПОСРЕДСТВОМ
ГРАФИЧЕСКОГО ОТОБРАЖЕНИЯ НА ПЛАНЕ
ЭТАЖА ИЛИ ЧАСТИ ЭТАЖА ЗДАНИЯ ЛИБО
СООРУЖЕНИЯ ГЕОМЕТРИЧЕСКОЙ ФИГУРЫ,
СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ГРАНИЦАМ МАШИНО-МЕСТА**



Что нового в процедурах кадастрового учета и государственной регистрации права?

— Изменения, вносимые Законом № 315-ФЗ, уточняют порядок кадастрового учета машино-мест и ликвидируют неопределенность относительно государственной регистрации данного вида объектов.

Согласно новой редакции части 10 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ) сведения о машино-месте указываются в техническом плане, составленном на основании разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

При этом в соответствии с вновь введенной частью 6.1. статьи 24 Закона № 218-ФЗ местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности — в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее — специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования (часть 6.2 статьи 24 Закона № 218-ФЗ).

Важно, что изменения, вносимые Законом № 315-ФЗ, уточняют порядок кадастрового учета и государственной регистрации права собственности как при одновременном осуществлении этих действий относительно машино-мест во вновь созданных зданиях и сооружениях, так и на объекты в зданиях, сооружениях, право собственности на которые уже зарегистрировано.

В первом случае государственный кадастровый учет и регистрация права собственности могут быть осуществлены одновременно и на все машино-места в случае предоставления заявителем технического плана вновь созданного здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест. Во втором случае государственный кадастровый учет всех машино-мест

в здании, сооружении также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест.

Ну и очевидно то, что машино-место, являясь самостоятельным объектом права, теперь будет иметь собственный кадастровый номер.



Сохраняется ли преимущественное право?

— Несмотря на то, что машино-место становится самостоятельным объектом недвижимости и может быть предметом любой законной сделки, оно все же является частью здания, сооружения, помещения. Следовательно, имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на машино-места и регистрации на них прав, и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников машино-мест.

На практике это означает, что при продаже машино-места, остальные владельцы машино-мест в данном здании, помещении сохраняют преимущественное право покупки доли в праве общей собственности. В данном случае можно провести аналогию с порядком продажи комнат в коммунальной квартире — комната является отдельным объектом права, но места общего пользования находятся в общей собственности и при продаже комнаты, собственники остальных комнат имеют преимущественное право покупки по цене предложения третьим лицам.

В связи с этим Закон № 315-ФЗ уточняет и упрощает порядок уведомления дольщиков о продаже машино-места.

Во-первых, новая редакция пункта 2 статьи 250 ГК РФ уточняет, что в случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки

продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее обязательного месячного срока.

Во-вторых, статья 42 Закона № 218-ФЗ дополнена частью 4.1, которая гласит, что в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте без взимания платы. При этом порядок размещения извещения на официальном сайте будет установлен органом нормативно-правового регулирования.



Чем грозит переходный период?

— Закон № 315-ФЗ достаточно лояльно подходит к вопросу о регистрации или перерегистрации прав на уже существующие машино-места. В частности, объекты, которые отвечают требованиям и характеристикам машино-места и права на которые уже были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, признаются машино-местом, замены ранее выданных документов или внесения в них изменений не требуется.

**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**

Арест недвижимого имущества

У истцов по делам, связанным с недвижимостью, нередко возникают опасения, что даже разрешение спора в их пользу в суде не повлечет фактического восстановления нарушенных прав. Дело в том, что недвижимость, являющуюся предметом иска, до разрешения дела по существу ответчик может передать третьему лицу в собственность. В такой ситуации исполнить решение об истребовании этого имущества от ответчика уже будет невозможно. Еще одна классическая проблемная ситуация может возникнуть при предъявлении денежного требования к ответчику, владеющему недвижимостью и не имеющему иных ценных активов. Если при исполнении решения суда о взыскании денег судебный пристав установит, что средств на счетах должника недостаточно, взыскание может быть обращено на иное имеющееся у последнего имущество. Чтобы не допустить обращения взыскания на такую недвижимость в исполнительном производстве, ответчик может передать эту недвижимость в собственность другого лица (<https://www.eg-online.ru/article/224404/>).

Для противодействия подобному поведению ответчиков истцы могут применить обеспечительные меры, среди которых в отношении недвижимости применяются арест имущества или запрет на совершение регистрационных действий.

Добиться от суда принятия такой обеспечительной меры не всегда легко. Зачастую суды отказывают в удовлетворении заявлений об аресте недвижимости при рассмотрении дел о взыскании денежных средств. Основной причиной отказа является несоразмерность предъявленных исковых требований. Апелляционным определением Ставропольского краевого суда от 16.02.2016 по делу № 33-1110/2016 отказано в удовлетворении ходатайства о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на недвижимое имущество, принадлежащее ответчику, по делу о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, поскольку из ходатайства невозможно установить соразмерность меры по обеспечению иска заявленным исковым требованиям.

Вторым основанием отказа является недоказанность необходимости принятия данной обеспечительной меры. Стороне важно предъявить такие материалы и документы, которые свидетельствуют о том, что непринятие обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также причинит значительный ущерб заявителю (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2016 № 09АП-7668/2016-ГК по делу № А40-135313/2014). Таким образом, необходимо доказать вероятную недобросовестность владельца недвижимости. По мнению Пленума ВАС РФ, затруднительный характер исполнения судебного акта либо невозможность его исполнения могут быть связаны с отсутствием имущества у должника, действиями, предпринимаемыми для уменьшения объема имущества (п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 55). Поскольку арбитражные суды руководствуются, прежде всего, документальными доказательствами, для заявителя крайне проблематично обосновать отсутствие у должника иного имущества. Например, информация о наличии средств на банковских счетах ответчика охраняется банковской тайной, а информация о наличии в собственности должника движимого имущества не является публичной и обязательной к раскрытию. В связи с этим в спорах о взыскании денежных средств у истца возникают серьезные сложности с обоснованием необходимости ареста недвижимости.

Комментарий эксперта

Так, постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2016 № 10АП-2659/2016 по делу № А41-108121/15 сделан вывод о том, что первая инстанция правомерно отказала в удовлетворении заявления о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на объекты недвижимого имущества, поскольку надлежащих доказательств, подтверждающих, что какими-либо лицами совершаются (или они намерены совершить) противоправные действия в отношении имущества, или что их действия способны или направлены на то, чтобы затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта либо причинить значительный ущерб, не представлено. Схожие решения приняли суды в постановлениях Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2015 № 17АП-6894/2015-ГК по делу № А60-19470/2015, Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2015 № 09АП-15594/2015 по делу № А40-5297/15, арбитражного суда Московского округа от 08.02.2016 № Ф05-19814/2015 по делу № А40-118183/15.

Если спор возник в отношении прав на конкретную недвижимость, ситуация несколько иная. В этом случае суды могут применить обеспечительные меры, если установят, что необходимость обеспечения иска путем применения указанной меры обусловлена предметом и основанием заявленных требований. Постановлением арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.01.2016 № Ф07-3643/2015 по делу № А21-2976/2013 удовлетворено заявление конкурсного управляющего о принятии по делу о признании недействительным заключенного должником договора купли-продажи недвижимого имущества обеспечительных мер в виде наложения ареста на индивидуальный жилой дом и земельный участок.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2016 № 17АП-18219/2015-ГК по делу № А50-26098/2015 сделан вывод, что суд первой инстанции требование о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на объекты недвижимости удовлетворил правомерно, поскольку заявленные обеспечительные меры соразмерны заявленным исковым требованиям и обеспечивают фактическую реализацию целей обеспечительных мер.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2016 № 17АП-17793/2015-ГК по делу № А60-47971/2015 установ-

лено, что требование о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на объект недвижимости ответчика удовлетворено правомерно, поскольку принятые судом обеспечительные меры находятся в непосредственной связи с предметом спора, соразмерны заявленному требованию, направлены на сохранение существующего положения сторон и обеспечение балансов интересов заинтересованных сторон. Такое же мнение высказал Московский областной суд в определении от 29.07.2015 № 33-18386/2015.

Апелляционным определением от 10.11.2015 по делу № 33-39905/2015 Московский городской суд оставил в силе определение первой инстанции об удовлетворении ходатайства о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на объекты недвижимого имущества, так как непринятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда. Подобное решение принял и Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 02.07.2015 № 17АП-5043/2015-ГК по делу № А50П-615/2014.

Обстоятельствами, которые могут сподвигнуть суд к применению ареста недвижимости, могут быть действия ответчика, направленные на отчуждение спорной недвижимости. Если в ходе рассмотрения дела ответчик заключает договор, влекущий переход права на спорное имущество к другому лицу, суд может расценить эти действия как направленные на затруднение последующего исполнения судебного акта (постановление ФАС Московского округа от 01.08.2013 по делу № А41-9733/12). В судебной практике также встречаются случаи, когда суд делает аналогичный вывод при отчуждении ответчиком недвижимого имущества по цене ниже рыночной. Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2015 № 09АП-28736/2015 по делу № А40-51132/15 установлено, что ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на недвижимое имущество удовлетворено правомерно, поскольку отчуждение спорного имущества заинтересованному лицу по заниженной стоимости нарушит права и законные интересы кредиторов должника.

Суды признают незаконным наложение ареста на имущество должника, обремененное залогом в пользу третьих лиц. Согласно ст. 80 ч. 3.1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 30.03.2016) «Об

Комментарий эксперта

исполнительном производстве» арест заложенного имущества в целях обеспечения иска взыскателя, не имеющего преимущества перед залогодержателем в удовлетворении требований, не допускается.

Вывод о незаконности наложения ареста на заложенное имущество по требованиям взыскателей, не являющихся залогодержателями, является устоявшейся судебной практикой еще до вступления в силу поправок к Федеральному закону № 229-ФЗ. Считается, что это влечет нарушение прав и законных интересов залогодержателя в смысле удовлетворения его требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими взыскателями (определение ВАС РФ от 23.03.2010 № ВАС-3172/10 по делу № А41-К2-17623/09). Как следует из п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.07.2003 № 72 «Обзор практики принятия арбитражными судами мер по обеспечению исков по спорам, связанным с обращением ценных бумаг», наложение ареста на принадлежащее ответчику имущество, заложенное им третьему лицу, неправомерно и не будет обеспечивать исполнение судебного решения. Напротив, подобный арест нарушает права залогодержателя, так как лишает его возможности обратиться взыскание на имущество и реализовать его в установленном законом порядке до снятия ареста.

Апелляционным определением Санкт-Петербургский городской суд от 17.08.2015 № 33-12334/2015 по делу № 2-735/2015 оставил в силе решение суда первой инстанции об удовлетворении требования об освобождении имущества от ареста, поскольку наложенные на недвижимое имущество (квартиру) обеспечительные меры в виде ареста нарушают права и законные интересы заявителя как залогодержателя данного имущества.

В силу п. 50 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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, не владеющий залогодержатель) вправе обратиться с ходатайством об отмене обеспечительных мер

в арбитражный суд, их принявший. Такое ходатайство рассматривается арбитражным 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 (ст. 42 АПК РФ).

Принципиальных проблем с отменой обеспечительной меры в виде ареста недвижимости в судебной практике не встречается.

Так, постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2015 № 13АП-19607/2015 по делу № А21-2976/2013 оставлено в силе решение суда первой инстанции, поскольку отпали основания для сохранения принятых обеспечительных мер.

Московский городской суд апелляционным определением от 20.04.2015 по делу № 33-10450 отменил обеспечительные меры в виде ареста недвижимого имущества, поскольку оснований для дальнейшего сохранения обеспечительных мер по делу нет, так как решение суда состоялось и вступило в законную силу.

Суды отказывают в отмене обеспечительных мер, если с заявлением об их отмене обратилось в суд неуполномоченное лицо.

Так, постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2015 № 13АП-15247/2015 по делу № А42-2503/2014 установлено, что в удовлетворении заявления об отмене обеспечительных мер в виде снятия ареста с недвижимого имущества отказано, поскольку за заявителем в установленном законом порядке не зарегистрирован переход права собственности на имущество, следовательно, он не вправе требовать освобождения имущества из-под ареста.

Московский городской суд в апелляционном определении от 14.12.2015 по делу № 33-47266/2015 сделал вывод, что в удовлетворении заявления судебного пристава-исполнителя об отмене мер по обеспечению иска в виде наложения ареста на недвижимое имущество и запрета регистрационных действий в отношении земельных участков необходимо отказать, так как судебный пристав-исполнитель не являлся стороной по делу, в

Комментарий эксперта

связи с чем по его заявлению обеспечительные меры отменены быть не могут.

Несмотря на обязанность заинтересованного лица представить суду доказательства необходимости обеспечительных мер, ошибки при решении таких вопросов не исключены. Потому АПК РФ предусматривает возможность лиц, права и законные интересы которых были нарушены применением обеспечения, потребовать возмещения причиненных им убытков или выплаты компенсации (ст. 98 АПК РФ). Такое требование можно заявить в рамках нового процесса, при этом иск следует подавать в арбитражный суд, рассматривавший дело, по которому были применены обеспечительные меры. Обратиться с указанным иском можно после вступления в законную силу судебного акта об отказе в удовлетворении иска, в обеспечение которого были приняты соответствующие меры. При рассмотрении иска о взыскании убытков, причиненных обеспечением по иску, суд не вправе отказать в его удовлетворении только на том основании, что размер убытков невозможно установить с разумной степенью осмотрительности. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципа справедливости и соразмерности ответственности (постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 2929/11). Но, как и необходимость обеспечения, наличие убытков, причинно-следственной связи между применением обеспечения и их возникновением, а также противоправный характер действий нарушителя (лица, потребовавшего применения обеспечения) ответчику или иному заинтересованному лицу также придется доказывать (определения ВАС РФ от 29.04.2013 № ВАС-5423/13 по делу № А71-4736/2012, от 02.07.2012 № ВАС-8265/12 по делу № А32-5362/2011, от 10.04.2012 № ВАС-3499/12 по делу № А19-5004/2011).

Представляется интересным рассмотреть судьбу договора аренды недвижимого имущества при наложении ареста на данное имущество. Гос. регистрация договора аренды недвижимости приостанавливается, если на нее наложен арест. Так, по мнению суда кассационной инстанции, арестованное недвижимое имущество в период действия данной меры пресечения не может быть обременено правами третьих лиц. Таким образом, гос. регистрация сделок в отношении указанного имущества неправомерна (постановление АС Московского округа от 22.05.2015 по делу № А41-41827/14).

Существует противоположная судебная практика по данному вопросу. По мнению ФАС Дальневосточного округа (судебный акт от 20.03.2013 № Ф03-1016/2013 по делу № А51-14418/2012), государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества, на которое наложен арест, не приостанавливается. В данном случае суд исходил из того, что заключение договора аренды не свидетельствует о совершении действий со стороны собственника по распоряжению спорным имуществом, на ограничение которых направлена избранная судом мера принуждения в виде наложения ареста на это имущество. Право аренды состоит в правомочии владения и пользования арендованным имуществом. Законом не предоставлено арендатору право по распоряжению имуществом. При этом собственник имущества в данном случае остается прежним. Спорным договором аренды не предусмотрен и переход права собственности на арендованное имущество по окончании срока его действия в соответствии со статьей 624 ГК РФ. Установлено и не опровергнуто то обстоятельство, что обременение недвижимого имущества заключается только в его аресте, что при этом не исключает и не ограничивает возможности использования помещений собственником по его прямому назначению, в том числе и путем сдачи в аренду, при которой собственник имущества не меняется.



Денис Шашкин

Адвокат-арбитр, ведущий эксперт по экономическим вопросам и арбитражному законодательству, руководитель юридической компании арбитражная практика «Адвокат Арбитр»

**АДВОКАТ
АРБИТР**
ДЕНИС
ШАШКИН

При заявлении перед арбитражным судом или арбитражем (третейским судом) ходатайства о наложении ареста на недвижимое имущество, для его удовлетворения необходимо соблюсти несколько условий.

Комментарий эксперта

Во-первых, независимо от того, идет ли спор о правах на недвижимое имущество, или заявляется такое ходатайство в рамках обеспечения исполнения решения суда по иску о взыскании задолженности, необходимо правильно сформулировать требования. Запрет на регистрацию права собственности и совершение сделок с объектом недвижимости имеет отличия от ареста по своей правовой природе и последствиям.

Так, наложение ареста является более строгой мерой, которая включает в себя и запрет на совершение любых сделок по отчуждению, распоряжение и запрет на внесение в ЕГРП каких-либо сведений (например, о технических характеристиках, площади объекта). Запрет на совершение действий по отчуждению объекта недвижимости или запрет проведения регистрационных действий является более мягкой мерой и не лишает ответчика права распоряжаться объектом недвижимости и использовать его в повседневной хозяйственной деятельности (например, сдавать в аренду).

Заявление ходатайства с требованием о запрете совершения тех или иных действий является более конкретной и лояльной мерой по отношению к ответчику, но способной обеспечить исполнение решения суда, при этом имеет больше шансов на удовлетворение судом или арбитражем (третейским судом).

**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**



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

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:



Верховный Суд РФ уточнил правила наследования жилья

Верховный Суд РФ уточнил правила наследования жилья: гражданин, принявший наследство, считается собственником имущества вне зависимости от факта и времени госрегистрации прав на него¹.

¹ http://realty.rbc.ru/news/5819a3129a79470a010e07fe?utm_source=gismeteo&utm_medium=news&utm_campaign=gism_top22

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ на примере одного из дел постановила, что наследник, вселившийся в обещанную ему квартиру или проживавший в ней, обладает правом собственности.

Предметом спора, который разбирал Верховный Суд РФ, стала трехкомнатная квартира, оставшаяся после смерти гражданина. На нее оказалось три претендента: взрослая дочь от предыдущего брака, несовершеннолетний сын от нового брака и отец умершего. Взрослая дочь, объявив себя единственной наследницей, получила от нотариуса свидетельство о праве собственности на квартиру и зарегистрировала свое право собственности на нее в Росреестре. Отец и несовершеннолетний сын умершего за наследством не обращались, но вскоре мать ребенка обратилась в районный суд с просьбой признать его право собственности, и суд с этим требованием согласился. Однако городской суд, куда взрослая дочь умершего подала апелляцию, отменил это решение и принял новое — отказать матери несовершеннолетнего наследника в регистрации права собственности, поскольку она не представила доказательств того, что ребенок принял наследство отца после его смерти. Судья сослался также на истечение сроков исковой давности.

Верховный Суд РФ по жалобе матери ребенка пересмотрел дело и вынес решение в его пользу. Дело в том, что, согласно ГК РФ, для приобретения наследства его надо принять. Гражданин, принявший наследство, считается собственником имущества вне зависимости от факта и времени госрегистрации прав на него. При этом быть прописанным в доставшейся ему недвижимости наследнику не обязательно, уточнила судебная коллегия. Главное — подтвердить факт проживания вместе с наследодателем справкой о совместном проживании, выпиской из домовой книги или лицевого счета. По мнению Верховного Суда РФ, ребенок принял наследство и стал собственником спорного имущества с момента открытия наследства, а получать свидетельство о праве на наследство не является его обязанностью.

Наследница, оформившая квартиру на себя, настаивала на том, что срок исковой давности несовершеннолетним наследником пропущен. Однако согласно ст. 196 и 200 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, когда человек узнал или должен был узнать о нарушении сво-

Комментарий эксперта

его права. В ст. 208 ГК РФ сказано, что исковая давность не распространяется на требования, касающиеся нарушения прав. В этом случае срок начинается с момента, когда гражданин узнал или должен был узнать о записи в ЕГРП.

Таким образом, суд должен был рассматривать иск матери несовершеннолетнего наследника как требование об устранении нарушений прав ребенка. А на такие права исковая давность не распространяется. Верховный Суд РФ постановил пересмотреть апелляцию, поданную взрослой дочерью умершего собственника квартиры.



Наталия Пластина

— практикующий юрист с 18-летним опытом работы в юридических отделах различных банков, в том числе в области кадрового производства

Немного необычное развитие событий в обыденной ситуации наследования имущества за умершим гражданином, не оставившим завещания. Как правило, все наследники спешат заявить нотариусу о своем праве на наследство, и после истечения соответствующего полугодового срока, нотариус каждому выдает свидетельство о праве на наследство. Исходя из привычной практики, практически не вызывал сомнений тот факт, что наследник, знавший о смерти наследодателя, но по своей вине пропустивший срок на подачу заявления нотариусу, прав на наследство не получает.

Временем открытия наследства является момент смерти гражданина (ст. 1114 ГК РФ). Согласно ч. 1 ст. 1142 ГК РФ наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя. В

споре, рассмотренном Верховным Судом РФ, всем наследникам первой очереди была известна дата открытия наследства. То, что кроме дочери наследодателя, никто из них больше не обратился к нотариусу, по сути, является их собственной волей, направленной на непринятие наследства. Однако, поскольку речь в споре шла о правах и интересах несовершеннолетнего, суд первой инстанции сказал, что на день открытия наследства мальчик в силу своего возраста не мог понимать важность установленных законом требований — своевременно принять наследство. А то, что его мать вовремя не спохватилась, не должно сказываться на интересах ребенка как наследника.

Основными аргументами в споре со стороны истца стали:

— фактическое принятие наследства (продолжение проживания в наследуемой квартире, оплата содержания жилья и коммунальных услуг),

— необязательность в силу ГК РФ регистрации прав собственности для подтверждения принятия в наследство спорной квартиры,

— нераспространение сроков исковой давности, установленных ст. 196 ГК РФ на указанный случай спора, а необходимость применения п. 1 ст. 199 ГК РФ о том, что требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Исходя из положений ст. 1153 ГК РФ, наследник принял наследство, когда он фактически вступил во владение им или когда он подал нотариусу заявление о принятии наследства. Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства. Если не доказано иное, признается, что наследник принял наследство, если он совершил действия, показывающие, что он вступил в управление наследственным имуществом.

В качестве таких действий, в частности, могут выступать: вселение наследника в принадлежавшее наследодателю жилое помещение или проживание в нем на день открытия наследства (в том числе без реги-

страции наследника по месту жительства или по месту пребывания), обработка наследником земельного участка, подача в суд заявления о защите своих наследственных прав, обращение с требованием о проведении описи имущества наследодателя, осуществление оплаты коммунальных услуг, страховых платежей, возмещение за счет наследственного имущества расходов, предусмотренных статьей 1174 ГК РФ, иные действия по владению, пользованию и распоряжению наследственным имуществом. При этом такие действия могут быть совершены как самим наследником, так и по его поручению другими лицами. Указанные действия должны быть совершены в течение срока принятия наследства, установленного статьей 1154 ГК РФ (см. п. 36 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).

**ТРЕБОВАНИЕ О ЗАЩИТЕ НАРУШЕННОГО ПРАВА
ПРИНИМАЕТСЯ К РАССМОТРЕНИЮ СУДОМ
НЕЗАВИСИМО ОТ ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА
ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ**

Следуя логике Верховного Суда РФ, при наличии нескольких реальных наследников, часть из которых не обратилась за выдачей свидетельства о наследстве, получение иными наследниками свидетельства на квартиру (иное имущество) вовсе не означает бесспорность их владения в будущем. Вполне возможно, что через много лет (с учетом того, что гражданин считается несовершеннолетним до 18 лет) право собственности на наследственное имущество (его часть) вполне себе успешно может быть оспорено...

Пример «ловушки» для наследника: наследодатель, проживавший в Москве, оставил после себя наследство в виде дорогостоящей квартиры. Единственным наследником, который и получил свидетельство о

наследстве, стал его совершеннолетний сын, проживавший во Владивостоке. В квартире осталась проживать гражданская жена (брак не был оформлен) наследодателя со своим несовершеннолетним сыном, с которой наследник достиг договоренности о том, что они останутся проживать в квартире до решения наследника о ее продаже за счет того, что будут оплачивать все коммунальные и налоговые платежи. Оформив на себя право собственности на квартиру, сын убыл по месту жительства и службы (наследник служил моряком дальнего плавания) в г. Владивосток. По долгу службы, образа жизни и иным причинам наследник в течение многих лет в Москву не наведывался.

**ВПОЛНЕ ВОЗМОЖНО, ЧТО ЧЕРЕЗ МНОГО ЛЕТ
(С УЧЕТОМ ТОГО, ЧТО ГРАЖДАНИН СЧИТАЕТСЯ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМ ДО 18 ЛЕТ) ПРАВО
СОБСТВЕННОСТИ НА НАСЛЕДСТВЕННОЕ
ИМУЩЕСТВО (ЕГО ЧАСТЬ) ВПОЛНЕ СЕБЕ
УСПЕШНО МОЖЕТ БЫТЬ ОСПОРЕНО...**

После завершения службы моряк решил продать унаследованную квартиру, однако по прибытии для этой цели в Москву наследник обнаружил... нового наследника квартиры, коим оказался сын наследодателя, матерью которого явилась гражданская жена наследодателя. Оказалось, что родство сына с наследодателем не афишировалось в силу личных мотивов, но по прошествии лет данные мотивы отпали.

С учетом появившейся практики Верховного Суда РФ, с учетом обстоятельств описанной ситуации, думаю, новому наследнику несложно будет доказать свое право на наследство, несмотря на прошедшие годы со дня смерти наследодателя-отца.

Комментарий эксперта

Ведь позиция Верховного Суда РФ ясна: если человек считает себя собственником и владеет имуществом, а оно зарегистрировано на другого, то он вправе пойти в суд с иском о признании за ним прав собственности. И такой иск надо удовлетворить, если гражданин докажет, что у него подобные права есть. В описываемом случае и примере из практики мальчик фактически принял наследство, потому как в спорной квартире жил. Поэтому суд должен был рассматривать иск его матери как требование об устранении нарушений прав ребенка. А на такие права исковая давность не распространяется.

Получение свидетельства о праве на наследство является правом, а не обязанностью наследника, поэтому отсутствие такого свидетельства не может служить основанием для отказа в принятии искового заявления по спору о наследстве (статья 134 ГПК РФ), возвращения такого искового заявления (статья 135 ГПК РФ) или оставления его без движения (статья 136 ГПК РФ) (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).

Выводы (увы, неутешительные):

1) Последняя практика Верховного Суда РФ может спровоцировать всплеск споров по наследству нового формата — по искам запоздалых, скрытых, несовершеннолетних наследников, вдруг осознавших свое право на наследство. При этом они всегда будут признаваться невиновными в пропуске срока на обращение за принятием наследства, срока исковой давности, так как «ребенок в силу своего возраста не может понимать важность установленных законом требований и своевременно принять наследство, а бездействие матери/отца ребенка не должно сказываться на интересах ребенка как наследника».

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

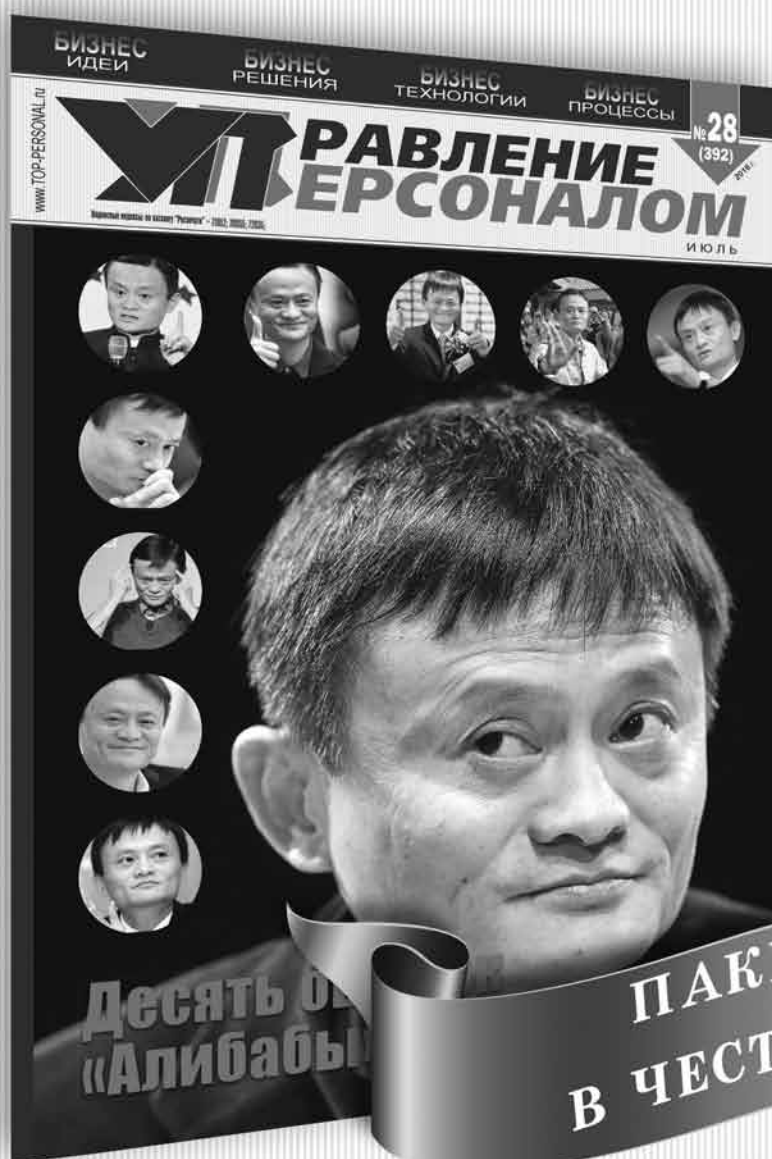
**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

БИЗНЕС ИДЕИ БИЗНЕС РЕШЕНИЯ БИЗНЕС ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕС ПРОЦЕССЫ

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписка на журнал УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ
(пакет «люкс» в честь 20-летия)

ЕЖЕНЕДЕЛЬНО
48 НОМЕРОВ В ГОД
С КАЖДЫМ НОМЕРОМ
БОНУСЫ



ПАКЕТ «ЛЮКС»
В ЧЕСТЬ 20-ЛЕТИЯ

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 40
(404)
2016

www.TOP-PERSONAL.ru

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

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

КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА

Главная тема номера:

Группа ЧТПЗ
Светлана Кузьминых
Руководитель — это ролевая
МОДЕЛЬ ПОВЕДЕНИЯ