

Уголовная ответственность за обман в долевом строительстве — так меняется законодательство. Журнал **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО** заказал своим экспертам анализ возможных последствий этого. Читайте в июльском номере.

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

Заклученные и жилье



Марина Кузина

Квартирные споры с лицами, которые отбывали наказание в местах лишения свободы 7

Раздел квартиры



Светлана Назарова

Доля в квартире. Как избежать давления рейдеров? 19

Е. Кишмерешкин

Раздел имущества супругов 29

Риски покупки

Лев Алсуфьев

Покупка жилья с жильцами: минимизация рисков проживания с чужими людьми при покупке недвижимости 35

Ипотека



Юлиана Вахрушева

Ипотечники платят банку ипотеку, а дом не строится уже 5 лет. Практика споров 45

Категории граждан и жилье

Евгений Глухов

Изменение судебной практики при неизменности законодательства (на примере права на дополнительную жилую площадь некоторых категорий граждан) 55

Коммуналка



Мария Бубнова

Чем грозит предпринимателю отсутствие прибора учета холодной воды75

Долевка



Алия Гатауллина

Строительные недостатки объектов долевого строительства: основания привлечения застройщика к ответственности.81

Благоустройство территории

Татьяна Горошко

Споры по благоустройству территории после строительства дома91

Взыскания и жилье

Владимир Гучков

Обращение взыскания на квартиру101

Дискуссия

Антон Бехметьев

Панама нам поможет?109



с. 7

Марина Кузина

...Суд не признает утраченным право лица, которое отбывало наказание в местах лишения свободы, если установит, что это лицо добровольно не отказывалось от своих прав в отношении данного жилого помещения в связи с выездом на другое постоянное место жительства...



с. 435

Юлиана Вахрушева

...В любом случае, какой бы ни была ситуация, прекратить платить ипотеку нельзя. Кредитный договор — это двусторонний договор между дольщиком и банком. По этому договору застройщик никаких обязательств не имеет и никакой ответственности не несет...

с. 35

Лев Алсуфьев

...Если данный гражданин в срок, установленный собственником

соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда...

с. 55

Евгений Глухов

...Репреподаватели военных профессиональных образовательных организаций, в отличие от офицеров в воинских званиях полковник, ему равном и выше, при обеспечении жилым помещением имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения только в период прохождения военной службы...



с. 81

Алия Гатауллина

...Ответчик, возражая против иска, указал на то, что спорные недостатки, будучи явными, должны были быть выявлены при приемке дома, и заявил о пропуске истцом срока обнаружения дефектов строительства...

с. 101

Владимир Гучков

...Но те обстоятельства, которые не сыграли бы роли в другом случае,

приобрели решающее значение в пограничной ситуации, когда суд вынужден был учитывать все обстоятельства дела для того, чтобы вынести решение...



**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 20.04.2016.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 55-17.**

Отпечатано:

 © , 2016

ISBN-598172-008-5



9 785981 720086



Марина Кузина

юрист

Квартирные споры с лицами, которые отбывали наказание в местах лишения свободы

Конституционный суд указал, что временное отсутствие гражданина (нанимателя жилого помещения/членов его семьи), в том числе в связи с осуждением к лишению свободы, само по себе не может служить основанием лишения права пользования жилым помещением (абз. 21 Постановления Конституционного Суда РФ от 23.06.1995 № 8-П «По делу о проверке конституционности части первой и пункта восемь части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Такновой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука»).

Тем не менее споры о праве на жилые помещения не прекращаются. Разобраться, в каких ситуациях выселение лица, которое отбывало наказание, правомерно, а когда такое требование незаконно, поможет анализ судебной практики.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 32 Постановления № 14 от 2 июля 2009 г. «О некоторых вопросах, возникших при применении Жилищного кодекса РФ» разъяснил, что при разрешении споров о признании нанимателя, члена его семьи (или бывшего члена) утратившим право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия по причине выезда из него, необходимо выяснять:

- по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении,
- носит ли его выезд вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный;
- является ли выезд временным (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянным (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.),
- не чинились ли препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем,
- приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

Учитывая эти обстоятельства, можно проанализировать риски выселения такого лица и, наоборот, в какой ситуации суд не удовлетворит такое требование.

1. Лицо, осужденное к лишению свободы, не утрачивает право на жилое помещение в течение всего периода отбывания наказания. Его отсутствие признается вынужденным и не зависит от его волеизъявления.

Например, Н. обратилась в суд с иском к П. Она просила признать утраченным право пользования жилым помещением ответчика.

Истец указала, что с **года является собственником квартиры на основании договора приватизации жилого помещения.

П. выехал из квартиры в связи с постоянным проживанием в другом городе. С того времени ответчик в квартире не проживает, коммунальные платежи не оплачивает, а с ** года он осужден и отбывает наказание в местах лишения свободы.

Истец ссылалась на то, что регистрация ответчика в квартире препятствует ей распорядиться имуществом.

Разрешая иск, суд руководствовался положениями ст. ст. 288, 304 ГК РФ, ст. ст. 4, 30, ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» и п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14.

На момент приватизации квартиры в жилом помещении был зарегистрирован сын истицы. Суд установил, что П. в спорное жилое помещение вселился в качестве члена семьи нанимателя, с ** года временно не проживает в квартире в связи с отбыванием наказания в виде лишения свободы.

Отказывая в удовлетворении иска, суд верно указал на то, что лицо, осужденное к лишению свободы, не утрачивает право пользования жилым помещением в течение всего периода отбывания наказания, поскольку его отсутствие в спорном жилом помещении в течение длитель-

ного времени носит вынужденный характер и не зависит от его волеизъявления.

Разрешая спор, суд учитывал, что на момент заключения Н. договора приватизации квартиры П. также имел право на приватизацию спорного жилого помещения, но не реализовал свое право в связи с нахождением в местах лишения свободы. Поэтому в силу закона он приобрел бессрочное право пользования приватизированной истцом квартирой.

**ОСУЖДЕННОЕ К ЛИШЕНИЮ СВОБОДЫ, НЕ
УТРАЧИВАЕТ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ В ТЕЧЕНИЕ ВСЕГО ПЕРИОДА
ОТБЫВАНИЯ НАКАЗАНИЯ, ПОСКОЛЬКУ ЕГО
ОТСУТСТВИЕ В СПОРНОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ
В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ВРЕМЕНИ НОСИТ
ВЫНУЖДЕННЫЙ ХАРАКТЕР И НЕ ЗАВИСИТ ОТ
ЕГО ВОЛЕИЗЪЯВЛЕНИЯ**

Доказательств добровольного отказа П. от прав на спорную квартиру и наличие помещения для иного постоянного места жительства истец не представила. Суд отказал в иске (определение Приморского краевого суда от 31.08.2015 по делу № 33-7658/2015).

2. Нельзя признать лицо утратившим право на квартиру, если:

- помещение представляет собой единственное жилье лица,
- лицо не отказывается от своих прав.

Например, истцы С.Ю.А., С.И.К. обратились в суд. Они потребовали прекращения со стороны З.А.А. права пользования жилым помещением и снятия его с регистрационного учета. Истцы заявили, что являются нанимателями квартиры.

З.А.А. совершил хищение не принадлежавшего ему имущества, за что был осужден к условному наказанию, в связи с чем истцы просили суд признать З.А.А. прекратившим (утратившим) право пользования спорным жилым помещением и снять его с регистрационного учета по адресу спорной квартиры.

Третьи лица С.Н.Ю. и С.Д.Ю., действующие через своего законного представителя С.И., заявили самостоятельные требования о признании З.А.А. утратившим право пользования спорным жилым помещением и снятии его с регистрационного учета, ссылаясь на те же обстоятельства.

**ЛИЦО, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ЗАЯВЛЕН ИСК
О ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМ ПРАВО, МОЖЕТ
ВЫЙТИ СО ВСТРЕЧНЫМ ТРЕБОВАНИЕМ**

Из представленных документов следует, что истцы являются нанимателями квартиры.

Суд отказал в требовании истцов.

Он выяснил, что ранее между теми же сторонами был другой спор, в котором ответчик по настоящему делу просил не чинить ему препятствий в пользовании помещением. Иск был удовлетворен.

Кроме того, ответчик представил платежные документы, которые в полной мере подтверждают оплату им жилищно-коммунальных услуг. Документами подтверждается, что З.А.А. обращался в уполномоченные орга-

ны с просьбой о невнесении без его согласия изменений в договор социального найма.

Перечисленные обстоятельства свидетельствуют об интересе З.А.А. к спорному жилому помещению и о его намерении проживать в спорной квартире (определение Московского городского суда от 23.05.2013 № 4г/7-4430/13).

**СУД НЕ ПРИЗНАЕТ УТРАЧЕННЫМ ПРАВО ЛИЦА,
КОТОРОЕ ОТБЫВАЛО НАКАЗАНИЕ В МЕСТАХ
ЛИШЕНИЯ СВОБОДЫ, ЕСЛИ УСТАНОВИТ, ЧТО ЭТО
ЛИЦО ДОБРОВОЛЬНО НЕ ОТКАЗЫВАЛОСЬ ОТ
СВОИХ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ ДАННОГО ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ В СВЯЗИ С ВЫЕЗДОМ НА ДРУГОЕ
ПОСТОЯННОЕ МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА**

Суд не признает утраченным право лица, которое отбывало наказание в местах лишения свободы, если установит, что это лицо добровольно не отказывалось от своих прав в отношении данного жилого помещения в связи с выездом на другое постоянное место жительства. В этой ситуации заявитель должен доказывать наличие такого отказа (определение Ленинградского областного суда от 13.03.2014 № 33-1170/2014).

В такой ситуации, лицо, в отношении которого заявлен иск о признании утратившим право, может выйти со встречным требованием. Например, потребовать вселить его в жилое помещение (кассационное определение Верховного суда Республики Татарстан от 20.02.2012 по делу № 33-1700/2012, апелляционное определение Красноярского краевого суда от 17.12.2012 по делу № 33-10980/2012).

3. Намерение лица проживать в помещении может подтверждаться различными доказательствами. Например, указанием на это в справке об условно-досрочном освобождении. Квитанции об оплате жилья другими лицами не свидетельствуют о том, что лицо не принимает участие в таких расходах.

Так, П.С.В. обратилась в суд с иском к П.В.И. о признании его утратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета. Истец заявила, что расторгла брак с П.В.И., после чего он из квартиры добровольно выехал. Однако ответчик все еще состоит на регистрационном учете, но в квартире не проживает, оплату коммунальных услуг не производит.

П.В.И. предъявил встречный иск о вселении в квартиру. Он указал, что в квартире проживал с момента вселения (с 1994 года по 2008 год). В 2008 году он был осужден, отбывал наказание в местах лишения свободы до декабря 2009 года. После освобождения П.С.В. начала препятствовать его проживанию в спорной квартире, в связи с чем он был вынужден проживать у своего отца. Однако местом своего проживания он продолжает считать спорную квартиру и полагает, что право пользования этим жилым помещением не утратил, другого жилья не имеет, просит вселить в квартиру.

Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

В постановлении суда об условно-досрочном освобождении указано, что П.В.И. намерен проживать в спорной квартире.

Суд заслушал пояснения заявителя, свидетелей, являющихся соседями по квартире, исследовал справку участкового уполномоченного.

Суд установил факт, что П.В.И. не проживает в спорной квартире,

но доказательства не подтверждают факт добровольного выезда П.В.И. из спорного жилого помещения. Каких-либо допустимых доказательств, свидетельствующих о добровольности выезда П.В.И., отказавшегося в одностороннем порядке от исполнения договора социального найма, в материалы дела не представлено. Отсутствуют в материалах дела и доказательства уклонения П.В.И. от расходов по содержанию жилого помещения. Сам по себе факт предоставления П.С.В. квитанций об оплате не свидетельствует о том, что П.В.И. не участвовал в расходах по содержанию квартиры.

**НАМЕРЕНИЕ ГРАЖДАНИНА ОТКАЗАТЬСЯ
ОТ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА
МОЖЕТ ПОДТВЕРЖДАТЬСЯ РАЗЛИЧНЫМИ
ДОКАЗАТЕЛЬСТВАМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ
И ОПРЕДЕЛЕННЫМИ ДЕЙСТВИЯМИ, В
СОВОКУПНОСТИ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮЩИМИ О
ТАКОМ ВОЛЕИЗЪЯВЛЕНИИ ГРАЖДАНИНА КАК
СТОРОНЫ В ДОГОВОРЕ НАЙМА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Как указано выше, намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определенными действиями, в совокупности свидетельствующими о волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения. В данном случае

такое намерение не установлено. Суд отказал в первоначальном иске и удовлетворил встречный (апелляционное определение Красноярского краевого суда от 17.12.2012 по делу № 33-10980/2012).

4. Суд удовлетворит иск о признании лица утратившим право пользования помещением, если такое лицо выехало из спорной квартиры на момент вынесения приговора, если оно не проживало в ней и сохраняло только регистрацию.

Прокурор обратился в суд с иском к Б.Я. о признании за Б.Р. права пользования жилым помещением на условиях договора социального найма, вселении в помещение.

Он указал, что Б.Р. был зарегистрирован и проживал в квартире как член семьи нанимателя. Приговором суда Б.Р. был осужден к лишению свободы, в связи с чем снят с регистрационного учета в спорной квартире.

Между администрацией городского округа и Б.Я. был заключен договор социального найма спорного жилого помещения. В данном договоре Б.Р. в качестве члена семьи нанимателя не указан.

Б.Р. освобожден из мест лишения свободы и с целью регистрации в спорном жилом помещении обратился в МАУ, где получил отказ в связи с отсутствием согласия нанимателя и членов его семьи.

Поскольку Б.Р. постоянно проживал в жилом помещении с рождения, его выезд носил временный характер в связи с осуждением к лишению свободы, поэтому прокурор полагал, что он не утратил право пользования жилым помещением.

Так как Б.Я. препятствует Б.Р. в пользовании квартирой, просил признать за Б.Р. право пользования жилым помещением на условиях договора социального найма и вселить его в квартиру.

Б.Я. обратилась к Б.Р. со встречным иском о признании его утратившим право пользования жилым помещением. Она указала, что Б.Р. в спорном жилом помещении не проживает, выехал добровольно к супруге.

С ДД.ММ.ГГГГ. проживает по другому адресу, куда выехал на постоянное место жительства и работы. Коммунальные услуги в спорном жилом помещении не оплачивал. Препятствий к его вселению никто не чинил, попыток к вселению Б.Р. в квартиру не предпринимал.

Суд установил, что обстоятельства свидетельствуют о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства. Препятствия в пользовании им жилым помещением ему не чинили.

**ОТСУТСТВИЕ У ГРАЖДАНИНА, ДОБРОВОЛЬНО
ВЫЕХАВШЕГО ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В
ДРУГОЕ МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА, В НОВОМ МЕСТЕ
ЖИТЕЛЬСТВА ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО
НАЙМА ИЛИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ САМО ПО СЕБЕ ЯВЛЯЕТСЯ
ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ ОТСУТСТВИЯ
ЭТОГО ГРАЖДАНИНА В СПОРНОМ ЖИЛОМ
ПОМЕЩЕНИИ ВРЕМЕННЫМ**

Имея реальную возможность проживать в квартире до привлечения к уголовной ответственности, своим правом не воспользовался, не нес расходы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Такие обстоятельства свидетельствуют о том, что Б.Р. выехал из спорной квартиры добровольно и утратил право пользования квартирой.

Доводы апелляционной жалобы о временном характере отсутствия Б.Р. в спорном жилом помещении по причине осуждения к лишению свободы, не могут служить основанием к отмене решения суда, поскольку судом был установлен факт утраты Б.Р. права пользования спорным жилым помещением до привлечения его к уголовной ответственности и вынесения в отношении него приговора суда.

Доводы Б.Р. об отсутствии у него другого жилья несостоятельны. Абзац 4 пункта 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 указывает, что отсутствие у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе является основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным (апелляционное определение Волгоградского областного суда от 26.08.2015 по делу № 33-9669/2015).

5. Суд признает лицо утратившим право пользования помещением, если такое помещение:

- приобретено не в период брака сторон,
- не относится к совместно нажитому имуществу супругов,
- если лицо не является собственником спорного жилого помещения.

Например, суд удовлетворил иск о признании лица утратившим право пользования жилым помещением. Спорная квартира является добрым имуществом истца, ответчик, бывший супруг, не имеет к такому имуществу никакого отношения. Истец доказал, что ответчик не является членом семьи, не ведет общего хозяйства; стороны отношения не поддерживают, личные вещи ответчика переданы его родственникам (апелляционное определение Пермского краевого суда от 15.07.2015 по делу № 33-6981/2015).

6. Суд признает отсутствие права, если установит, что лицо не намеревалось проживать в квартире, расходы по ее содержанию



Светлана Назарова

Юрист

svetlana-nazarova@rambler.ru

Доля в квартире. Как избежать давления рейдеров?

Обладатель права собственности на долю в квартире может защитить свои права различными способами, начиная с договоренности с другими собственниками на квартиру и заканчивая рассмотрением дела в судебном порядке.

1. Для начала необходимо разобраться, какая доля принадлежит на праве собственности: идеальная (когда площадь квартиры делится на число собственников квартиры) или выделенная в натуре (отдельное жилое помещение).

В первом случае для защиты и распоряжения долей при наличии возможности следует осуществить выдел доли в натуре в судебном порядке — статья 252 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Во втором случае защитить и распорядиться долей будет значительно проще.

Самое разумное и выгодное — это договориться с остальными участниками долевой собственности на квартиру.

В соответствии со статьей 247 ГК РФ можно заключить соглашение о порядке пользования квартирой.

Если кто-либо из собственников решит продать свою долю, при возможности лучше выкупить у него такую долю. В случае привлечения риэлторов цена продажи заведомо будет снижена, поскольку отдельная доля всегда стоит дешевле, нежели та же доля при продаже целой квартиры.

Именно поэтому для «рейдерского захвата» приобретается незначительная доля в квартире, чтобы затем, пользуясь правом преимущественной покупки и получив доступ к квартире, рейдеры могли скупить остальные доли по заниженным ценам и затем реализовывать всю квартиру по более высокой цене.

Для осуществления подобной операции рейдеры прибегают к любым средствам. Приобретая даже незначительную долю, они могут начать «выживать» оставшихся собственников, принуждая их к продаже своих долей по заниженным ценам.

В этом случае можно предъявить в суд иск о выселении, руководствуясь статьей 10 ГК РФ, согласно которой не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому

лицу, а также иное недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Верховный суд РФ 03.12.2013 вынес Определение № 4-КГ13-32, отказав во вселении собственнику 1/40 доли в однокомнатной квартире. Верховный суд указал, что 1/40 доля соответствует 0,5 кв. м жилой площади и не может являться самостоятельным объектом жилищных отношений.

Московский городской суд апелляционным определением от 18.12.2014 по делу № 33-40966 удовлетворил требование о прекращении права собственности на долю в квартире, о выплате денежной компенсации за долю.

Требование удовлетворено, поскольку ответчик в квартире фактически не проживает, расходов по содержанию не несет, его доля является незначительной.

2. При продаже доли необходимо учитывать положения статьи 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки.

В соответствии с указанной статьей продавец доли обязан письменно известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю другому лицу, указав цену и другие условия продажи. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец может продать свою долю другому лицу. В случае нарушения указанного порядка любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в суде перевода на него прав и обязанностей покупателя.

В случае продажи доли с нарушением правила о преимущественном праве покупки такая сделка может быть признана недействительной.

Таким образом, обладатель доли в квартире в случае нарушения его права преимущественной покупки может в судебном порядке оспорить сделку купли-продажи доли, принадлежащей другому участнику долевой собственности на квартиру.

Апелляционным определением Кировского областного суда от 18.12.2014 по делу № 33-4502/2014 оставлено без изменения решение суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований о признании сделки недействительной, т.к. было нарушено право преимущественной покупки.

3. Однако рейдеры могут обойти право преимущественной покупки несколькими способами.

Право преимущественной покупки не действует в случае дарения доли или передачи ее в залог.

В случае дарения доли квартиры с целью получения денег совершается притворная сделка, прикрывающая сделку купли-продажи. Если будет доказан факт передачи денег, то в соответствии со статьей 170 ГК РФ сделка будет признана ничтожной.

При этом собственникам долей, собирающимся продать свою долю таким способом, следует иметь в виду, что существует большой риск потерять свои деньги, поскольку в случае признания договора дарения недействительным по суду деньги вернуть будет невозможно, т.к. в соответствии с законом дарение является безвозмездной сделкой.

Однако защитить свои права собственники оставшихся долей могут в судебном порядке, подав иск о признании указанной сделки недействительной в силу ее притворности.

Московский городской суд апелляционным определением от 10.08.2015 по делу № 33-24764 оставил без изменения решение суда об удовлетворении иска о признании договора дарения ничтожной сделкой в силу ее притворности.

Как следует из материалов дела, истец являлся собственником 1/2 доли квартиры. Вторым собственником квартиры являлся ответчик.

Сначала был заключен договор дарения доли, зарегистрированный в установленном порядке.

Сразу после дарения доли ответчик совместно с другим лицом приобрел квартиру, только частично оплаченную за счет кредитных средств, происхождение остальных уплаченных средств ответчик объяснить не смог.

Судом первой инстанции также установлено и не оспаривалось ответчиком, что ранее он выставлял принадлежащую ему 1/2 долю спорной квартиры на продажу.

Суд первой инстанции, оценив указанные обстоятельства, руководствуясь статьями 170, 549, 556, 558 ГК РФ пришел к выводу о мнимом характере сделки дарения, совершенной с целью прикрытия договора купли-продажи, и применил относящиеся к ней правила.

В соответствии с пунктом 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрытия другой сделки, в том числе сделки на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 ГК РФ.

Сложнее оспорить мнимую сделку по передаче доли квартиры в залог.

Для заключения такой сделки заключается договор займа, по которому продавец доли получает всю сумму за долю, а взамен закладывает ее покупателю. После регистрации сделки стороны заключают договор об отступном, по которому доля передается в счет уплаты долга.

В этом случае можно попытаться оспорить такую сделку по факту притворности.

Новосибирский областной суд апелляционным определением от 26.01.2016 № 33-681/2016 оставил без изменения решение суда первой инстанции об удовлетворении требования о признании сделки недействительной.

Между сторонами был заключен договор займа, по которому истец получил денежные средства.

С целью обеспечения договора займа была заключена сделка дарения доли в квартире.

Истец требует признать сделку недействительной, поскольку он не намерен был отчуждать долю в квартире, а подразумевал предоставление доли в залог.

Сделка признана недействительной, поскольку прикрывала сделку залога доли квартиры.

Московский городской суд апелляционным определением от 24.11.2015 по делу № 33-43488/2015 оставил без изменения решение суда о признании договора об отступном ничтожной сделкой.

Как указал суд первой инстанции, между сторонами имело место несовпадение сделанного волеизъявления с действительной волей сторон. Истец и ответчик преследовали общую цель и с учетом правил статьи 432 ГК РФ достигли соглашения по условиям договора залога доли квартиры, который прикрывает юридически оформленная сделка об отступном. Фактически денежные средства истцом были получены взамен передачи прав на долю в спорном жилом помещении, т.е. договор об отступном является возмездной притворной сделкой, прикрывающей договор залога (ипотеки).

4. Для защиты от рейдеров 29.12.2015 Законом № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменен Закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (пункт 1 статьи 24, пункт 2 статьи 30).

С 29 декабря 2015 года нотариальному удостоверению подлежат сделки продажи доли в праве общей собственности, а также продажи недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному.

Так, продавать долю в праве общей собственности на квартиру можно теперь только через нотариуса. Нотариусы удостоверяют сделки продажи доли в квартире по истечении месяца со дня извещения продавцом остальных участников долевой собственности.

5. При заключении договора купли-продажи доли следует учитывать, что если в квартире зарегистрирован несовершеннолетний или недееспособный, то при нарушении его прав сделка без согласия органа опеки и попечительства будет признана недействительной.

Верховный суд республики Башкортостан в апелляционном определении от 02.09.2014 по делу № 33-12290/2014 постановил: удовлетворить исковые требования в интересах несовершеннолетнего; признать недействительным договор купли-продажи доли в квартире; применить последствия недействительности сделки — вернуть долю в квартире.

В нарушение прав и интересов несовершеннолетнего ребенка его отец продал свою долю в квартире без согласия органа опеки и попечительства.

Указанный договор при его заключении не был обременен правами несовершеннолетнего ребенка на пользование всей квартирой, принадлежащей ранее его родителям. При рассмотрении спора в суде первой инстанции участниками сделки было заключено дополнительное соглашение, по условиям которого несовершеннолетний имеет право пользоваться продаваемой квартирой.

Поскольку сделка совершена без учета интересов несовершеннолетнего и привела к нарушению его жилищных прав, ухудшению его жилищных условий, то договор купли-продажи доли в квартире не может быть признан соответствующим закону и в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожной сделкой.

Верховный суд республики Татарстан апелляционным определением от 25.02.2016 по делу № 33-3371/2016 удовлетворил иск органа опеки и попечительства о признании договора купли-продажи квартиры недействительным.

В обоснование заявленных требований истец указал, что недееспособный зарегистрирован в квартире. Принадлежащую ему на праве общей долевой собственности 1/4 долю он подарил своему брату. Тот в свою очередь продал вышеуказанную квартиру без согласия органа опеки и попечительства.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска.

В жалобе указывается, что недееспособный, заключая договор дарения, рассчитывал на проживание в ней. Представитель органа опеки и попечительства полагает, что совершенная сделка купли-продажи имущества недееспособного гражданина нарушает его права и была проведена без согласования с органами опеки.

В соответствии с пунктом 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Материалами дела установлено, что в спорной квартире недееспособный зарегистрирован, пользование ею не прекращал. На момент совершения оспариваемой сделки он проживал в указанной квартире и продолжает проживать в ней по настоящее время.

Правовая позиция Конституционного Суда Российской Федерации по данному вопросу выражена в постановлениях от 21.04.2003 № 6-П, от 08.06.2010 № 13-П и определении от 03.11.2006 № 455-О.

Так в случаях, когда имущественные права на спорную вещь имеют другие, помимо собственника, лица, этим лицам также должна быть гарантирована государственная защита их прав; признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении иных лиц, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависят от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора, и необходимо учитывать особенности конкретных жизненных ситуаций при разрешении соответствующих гражданских дел.

Таким образом, в результате совершения сделки по отчуждению жилого помещения, в котором проживает недееспособный, находящийся под опекой, и который изначально был вселен в указанное жилое помещение в качестве члена семьи его собственника, были нарушены его жилищные права.

Учитывая изложенное, договор купли-продажи квартиры подлежит признанию недействительным, как противоречащий закону, поскольку отсутствовало согласие органа опеки и попечительства на совершение сделки. В данном случае такое согласие являлось обязательным в силу пункта 4 статьи 292 ГК РФ.

6. Собственник доли в квартире, права которого нарушаются, может осуществить защиту своих прав и путем возбуждения уголовного дела.

Если его заставляют приобрести долю другого участника долевой собственности по заведомо завышенной цене, можно заявить о принуждении к совершению сделки по выкупу доли по явно завышенной цене (статья 179 Уголовного Кодекса РФ) или о вымогательстве (статья 163 УК РФ).

При совершении хулиганских действий следует обратиться с заявлением о хулиганстве (статья 213 УК РФ).

На основании вышеизложенного можно сделать следующий вывод: несмотря на сложности по осуществлению права собственности на долю в квартире, существуют способы защиты такого права.

Собственник доли в квартире может предъявлять иски: об определении порядка пользования квартирой; о выселении; о признании недействительными сделок (купли-продажи, дарения, залога) по факту притворности или нарушения прав (преимущественной покупки; несовершеннолетнего), а также в силу злоупотребления правом.

Собственник, чьи права нарушаются, также вправе требовать защиты своих прав в порядке уголовного судопроизводства.

Новелла в законодательстве, касающаяся нотариального порядка удо-

Е. Кишмерешкин

Председатель Московской коллегии адвокатов

«ВЕРУС»

Адвокат

Раздел имущества супругов

Раздел квартиры

Ни для кого не секрет, что браки после продолжительной или непродолжительной совместной жизни супругов по каким-либо причинам распадаются, и бывшие супруги вынуждены решать вопрос раздела совместно нажитого имущества.

В первую очередь необходимо понять, какое имущество является общей совместной собственностью супругов. К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), семейное законодательство относит доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

Вместе с тем надо понимать, что имущество, полученное одним из супругов по безвозмездным сделкам, не является общим имуществом супругов. Например, имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам, не является общей совместной собственностью супругов. Также собственностью одного из супругов является имущество, приобретенное этим супругом за время брака, но за средства, которые принадлежали ему (ей) лично.

Рассмотрим пример из судебной практики.

А.С. обратилась в суд с иском к А.А., просила расторгнуть брак, зарегистрированный с ответчиком 12 ноября 2011 года, разделить нажитое в браке имущество, признав за каждым из супругов право собственности на 1/2 долю квартиры по адресу: *****, и взыскав с ответчика расхо-

ды на представителя в размере ***** руб. В обоснование заявленных требований истица ссылалась на то, что в период брака стороны приобрели по соглашению № ** от 23.08.2013 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве № ** от 16.07.2012 жилое помещение, расположенное по адресу: *****.

Суд первой инстанции, рассмотрев дело, признал за А.С. право собственности на 1\2 долю квартиры по адресу: *****, общей площадью 71,6 кв. м.

Судебная коллегия, установив, что спорная квартира приобретена ответчиком А.А. на денежные средства, полученные от продажи добрачного имущества, признала, что оснований для удовлетворения исковых требований и признания спорной квартиры общим имуществом супругов, также последующего его раздела, у суда первой инстанции не имелось, и в этой части решение суда подлежит отмене.

Вследствие изложенного судебная коллегия приходит к выводу об отказе истцу А.С. в удовлетворении требований о разделе общего имущества супругов, поскольку считает, что спорная недвижимость была приобретена ответчиком А.А. на добрачные средства и является его личной собственностью (апелляционное определение Московского городского суда от 2 декабря 2015 г. по делу № 33-44434).

Однако имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов, либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества.

Например, один из супругов получил в наследство либо по договору дарения жилой дом, который является собственностью этого супруга и не учитывается в случае раздела общего имущества супругов. Однако если в период брака супруги за счет общих денежных средств произвели капитальный ремонт или реконструкцию жилого дома, то суд вправе признать жилой дом общей совместной собственностью супругов.

Существуют два варианта раздела совместно нажитого имущества супругов.

Во-первых. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

Во-вторых. В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе, производятся в судебном порядке. В этом случае суд по требованию супругов определяет, какое имущество подлежит передаче каждому из супругов. В случае если одному из супругов передается имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другому супругу может быть присуждена соответствующая денежная или иная компенсация.

Для того чтобы произвести раздел имущества супругов, суд прежде всего определяет их доли в совместном имуществе. Как правило, доли супругов в совместном имуществе признаются равными, если иное не предусмотрено договором (брачным договором) между супругами. При этом суд при разделе имущества вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи.

Рассмотрим другой пример из судебной практики.

Истец П.Д. обратился в суд с иском к П.М. о разделе совместно нажитого имущества с отступлением от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей.

Мещанский районный суд г. Москвы признал за П.Д. право собственности на квартиру с учетом несовершеннолетних детей, право собственности П.М. на квартиру прекратил.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда, рассмотрев апелляционную жалобу П.М., пришла к выводу, что имелись основания для отступления от начала равенства долей супругов в их общем имуществе в виде спорной квартиры исходя из интересов несовершеннолетних детей и увеличения доли П.М., однако указанным решением были ущемлены права П.Д., лишенного права на какую-либо долю в жилом помещении. Окончательно судебная коллегия признала, что отступление от принципа равенства долей супругов с учетом интересов несовершеннолетних детей и признания права собственности П.Д. на 1/4 доли в квартире, приобретенной сторонами в браке, в большей степени будет соответствовать как интересам несовершеннолетних детей, так и интересам бывшего супруга (апелляционное определение Московского городского суда от 30 июня 2015 г. по делу № 33-22440).

Кроме того, при разделе имущества супругов существенными являются следующие моменты.

1) При разделе имущества учитываются также общие долги супругов и право требования по обязательствам, возникшим в интересах семьи.

2) В случае, когда при рассмотрении судом требования о разделе совместной собственности супругов будет установлено, что один из них произвел отчуждение общего имущества или израсходовал его по своему усмотрению вопреки воле другого супруга и не в интересах семьи, либо скрыл имущество, то при разделе учитывается это имущество или его стоимость.

Пример из судебной практики.

Судебная коллегия находит правильными выводы суда о взыскании с ответчика в пользу истца половины стоимости автомобиля, поскольку на основании ст. 34 Семейного кодекса РФ, п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 (ред. от 06.02.2007) «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» учитывается, что владение, пользование и распоряжение общим

имуществом супругов должно осуществляться по их обоюдному согласию, в случае если при рассмотрении требования о разделе совместной собственности супругов будет установлено, что один из них произвел отчуждение общего имущества или израсходовал его по своему усмотрению и не в интересах семьи, то при разделе учитывается это имущество или его стоимость. Принимая во внимание, что денежные средства от продажи автомобиля ответчика израсходованы по своему усмотрению и не в интересах семьи, что им не оспаривалось, судебная коллегия находит не противоречащими приведенным нормам материального права выводы суда о взыскании с ответчика в пользу истца половины стоимости автомобиля в порядке раздела имущества супругов (апелляционное определение Московского областного суда от 22.06.2015 по делу № 33-14676/2015).

3) Стоимость общего имущества супругов, подлежащего разделу, определяется на время рассмотрения дела.

В этой статье изложены основы раздела совместно нажитого имущества супругов, но необходимо признать, что при рассмотрении такой категории дел в суде всплывают дополнительные существенные моменты, которые могут повлиять на итог рассмотрения дела — принятие соответствующего судебного решения. Без специалиста в области семейного права обычный человек не сможет определить существенные обстоятельства, которые имеют значение для дела, и тем более правильно их разрешить в свою пользу.

В Московской коллегии адвокатов «ВЕРУС» работают адвокаты, которые являются действующими специалистами в области семейного права. Адвокаты нашей Коллегии не дают пустых обещаний, детально и обстоятельно подходят к изучению Ваших проблем, находят пути выхода из сложнейших ситуаций!

Лев Алсуфьев

kazan.lev@yandex.ru

Покупка жилья с жильцами: минимизация рисков проживания с чужими людьми при покупке недвижимости

Риски покупки

Одной из отличительных черт капиталистического строя является наличие частной собственности. «Мой дом — моя крепость», — так говорят англичане. Как предостеречь себя от покупки «крепости» с жильцами и что делать, если это уже произошло?

Данный вопрос актуален при приобретении вторичной недвижимости, уже имевшей собственников.

Несколько советов при покупке «крепости»:

1) Сделайте запрос в ЕГРП о наличии/отсутствии обременений (запрос можно сделать без присутствия собственника, подав в МФЦ или отдел Росреестра заявление с указанием кадастрового номера объекта недвижимости и предъявив свой паспорт);

2) Попросите продавца/собственника предоставить:

— справку из ФМС о зарегистрированных в объекте недвижимости лицах;

— расширенную выписку из домовой книги (заказывается в паспортном столе и представляет собой документ с полными данными о зарегистрированных в объекте недвижимости лицах, в том числе информацией о сроках, в течение которых действовали регистрации, места предыдущего жительства лиц, адрес убытия и прочее).

Заметим, что законодатель с введением в действие Жилищного кодекса РФ в 2005 году существенно укрепил позиции собственников. В частности, п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ, в котором ранее защищались интересы бывших членов семьи собственников (они сохраняли право пользования жилым помещением при переходе права собственности к другим лицам), в этой части уже не действует. Кроме того, согласно п. 4 согласие органа опеки и попечительства на сделку с жилым помещением при проживании в нем несовершеннолетнего требуется лишь в случаях, когда родители ограничены или лишены родительских прав. До этого согласие требовалось в любом случае.

Теперь рассмотрим ситуацию, если у вас в собственности оказалась недвижимость с зарегистрированными в ней лицами.

Самый простой вариант — лица лишь зарегистрированы, но не проживают: подаем в районный/городской суд по месту нахождения объекта недвижимости заявление о признании утраченным права проживания лиц, зарегистрированных в вашей квартире. В качестве обоснования указываем, что свои вещи ответчики в квартире не хранят, бремя содержания не-

движимости не несут, однако факт их регистрации нарушает ваши права, как собственника недвижимости.

Истец обратился в суд с аналогичными указанным выше требованиями, мотивируя тем, что согласно договору купли-продажи его сестра приобрела у Гражданки Н и ответчика в собственность однокомнатную квартиру. Указанную квартиру сестра подарила истцу на основании договора дарения. Гражданка Н снялась с регистрационного учета по указанному адресу, а ответчик длительное время проживает по иному адресу, но с регистрационного учета по месту нахождения квартиры не снялся. Истец просил суд признать ответчика утратившим право проживания в квартире, обязать ответчика сняться с регистрационного учета по данному адресу; обязать Управление Федеральной миграционной службы по месту нахождения квартиры снять ответчика с регистрационного учета по указанному адресу.

Ответчик на заседание не явился, уведомлен, обратился к суду с письменными заявлениями, в которых просил рассмотреть дело без его участия, указывает, что заявленные требования считает законными и обоснованными, явиться в судебное заседание не может. Суд посчитал возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика и пришел к следующему выводу. Согласно п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. В соответствии со ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). На основании изложенного суд посчитал, что право пользования ответчиком спорным жилым помещением прекращено, следовательно, он утратил данное право. Ответчик своевременно не обратился в ФМС с заявлением об изменении места жительства и снятии с регистрационного учета по указанному адресу. Исковое заявление удовлетворено, ответчик признан утратившим право пользования жилым помещением. Решение Стародубского районного суда Брянской области от 14 марта 2016 г. по делу № 2-85/2016.

Вариант усложненный — ответчик является бывшим собственником, зарегистрирован и продолжает проживать в жилом доме даже после регистрации права собственности новым собственником (истцом), активно настаивает на своем праве проживания. Истец подает иск о признании утраты ответчиком права пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учета. Первая инстанция искивые требования удовлетворила. Ответчик подал апелляционную жалобу, в которой указывал, что несет бремя расходов по содержанию дома, оплачивает коммунальные услуги и имеет право на проживание в нем. Ссылается на нарушения при проведении публичных торгов по реализации имущества, в том числе указанного дома.

**ЕСЛИ ДАННЫЙ ГРАЖДАНИН В СРОК,
УСТАНОВЛЕННЫЙ СОБСТВЕННИКОМ
СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, НЕ
ОСВОБОЖДАЕТ УКАЗАННОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ,
ОН ПОДЛЕЖИТ ВЫСЕЛЕНИЮ ПО ТРЕБОВАНИЮ
СОБСТВЕННИКА НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ СУДА**

Суд, принимая решение об отказе в удовлетворении апелляционной жалобы, отметил, что жилой дом приобретен истцом с торгов по результатам конкурсного производства, основанием возникновения права собственности послужило решение суда.

Доводы ответчика о нарушениях при проведении торгов по продаже спорного жилого помещения также не влекут отмену решения ввиду того, что указанные обстоятельства не являлись предметом судебного исследования. В случае несогласия с результатами торгов, ответчик не был лишен права на их обжалование, однако своим правом не воспользовался.

В соответствии с п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным данным кодексом, другими федеральными законами, договором или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Отсутствие у ответчика другого жилья не является значимым для правильного разрешения спора. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 21 октября 2015 года по делу № 33-6717/2015.

Пример еще одного положительного для нового собственника судебного решения — заочное решение Авиастроительного районного суда города Казани от 26 июня 2014 года по делу № 2- 2338/2014.

Истец приобрел квартиру с публичных торгов. После регистрации права собственности выяснилось, что в квартире зарегистрированы несколько лиц, в том числе несовершеннолетний. Кроме того, в этой же квартире проживает без регистрации другая группа лиц. Всех указанных выше для краткости поименуем ответчиками.

Ответчики членами семьи истца не являются, личных вещей в квартире не имеется, коммунальные услуги они не оплачивают, добровольно сняться с регистрационного учета отказываются.

При разрешении спора суд указал, что регистрация ответчиков в спорной квартире носит формальный характер, при этом создает истцу препятствия во владении, пользовании и распоряжении своей собственностью, поскольку налагает на него дополнительные обязательства по уплате налогов и обязательных платежей.

При этом нарушаются права собственника, а действиями ответчиков создаются возможности для злоупотребления правом со своей стороны, что противоречит основным началам гражданского законодательства (ст. 1 ГК РФ) и не может иметь места с учетом положений ч. 3 ст. 17 Конституции РФ (осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц) и п. 1 ст. 10 ГК РФ (недопустимость при осуществлении гражданских прав злоупотребления правом).

Более того, являясь административным актом, регистрация не влечет автоматического признания права на жилую площадь, не влияет на возникновение, изменение и прекращение жилищных правоотношений в соответствии с Законом РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения и выбора места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации». Похожее решение вынесено Приволжским районным судом г. Казани 27 ноября 2014 года по делу № 2-9033/14.

Следует отметить, что существует и негативная для новых собственников судебная практика. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан по делу № 33-413/2016 от 14 января 2016 года.

Истец обратился в суд с иском к ответчикам о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении, мотивируя тем, что на основании договора купли-продажи заложенного имущества, реализованного на повторных торгах, протокола о результатах повторных торгов по продаже заложенного имущества № 1, является собственником квартиры. Договор купли-продажи не содержит условий о сохранении за кем-либо права на проживание и регистрацию в указанной квартире. Между тем в данной квартире зарегистрированы и проживают ответчики. Указанное обстоятельство стало известно истцу, когда он обратился в ЖЭУ для регистрации по указанному адресу. Ответчики членами семьи истца не являются, договорных обязательств между ними не существует, добровольно с регистрации не снимаются и не выселяются.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований истца отказано.

В апелляционной жалобе истец просит решение суда отменить как не-

законное и необоснованное. При этом приводит доводы, аналогичные доводам искового заявления.

Проверив оспариваемое решение в пределах доводов апелляционной жалобы, как это предусмотрено ч. 1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия полагает следующее.

**РЕГИСТРАЦИЯ НЕ ВЛЕЧЕТ АВТОМАТИЧЕСКОГО
ПРИЗНАНИЯ ПРАВА НА ЖИЛУЮ ПЛОЩАДЬ, НЕ
ВЛИЯЕТ НА ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И
ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

Между ООО «Н», действующим в соответствии с договором, заключенным с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в РБ на оказание услуг по реализации имущества, арестованного во исполнение судебных актов и актов других органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество на территории Республики Башкортостан, и истцом заключен договор купли-продажи заложенного имущества, реализованного на повторных торгах.

При заключении договора покупатель проинформирован о том, что имущество состоит в залоге.

После оплаты спорная квартира по данному договору передана в собственность истцу, право собственности на указанное имущество зарегистрировано в установленном законом порядке.

Разрешая возникший спор, суд первой инстанции исходил из того, что указанные истцом обстоятельства не могут повлечь выселение ответчиков

из спорного жилого помещения. Все изложенные истцом обстоятельства существовали на момент приобретения права собственности на квартиру.

Так, спорная квартира ранее принадлежала ответчику-1 на праве собственности.

Позднее между ответчиком-1 и ФИО заключен договор купли-продажи данной квартиры.

В вышеуказанном договоре стороны определили, что в отчуждаемой квартире на регистрационном учете состоят ответчик-1, ответчик-2 и третье лицо, которые сохраняют право проживания, пользования и регистрации.

Позднее состоялась сделка купли-продажи спорной квартиры между ФИО и ответчиком-1 (фактически обратная купля-продажа между теми же лицами), квартира передана в залог кредитору ответчика-1 — ОАО АКБ «Банк».

Несмотря на то, что в указанном договоре не указаны лица, сохраняющие право пользования объектом недвижимости и проживания после его реализации, ответчики оставались зарегистрированными в спорной квартире до настоящего времени.

Решением Ленинского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан на квартиру обращено взыскание в пользу ОАО АКБ «Банк» путем реализации с публичных торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 558 Гражданского кодекса РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Из пояснений истца, данных в судебном заседании первой инстанции, следует, что при заключении сделки купли-продажи спорной квартиры истцу было известно, что в ней проживают ответчики.

Изложенное свидетельствует о том, что истец был с этим согласен, не воспользовался правом отказаться от заключения договора купли-продажи на указанных условиях, до настоящего времени договор не оспорил.

Суд исходил из того, что срок, на который за ответчиками сохраняется право пользования спорным жилым помещением, в договоре не определен. На момент подписания договора купли-продажи истец знал о том, что в спорной квартире зарегистрированы и проживают ответчики.

Таким образом, истец приобрел спорную квартиру с обременением в виде бессрочного права пользования квартирой ответчиков, выразил согласие с наличием такого обременения, переход права собственности на квартиру не влечет расторжения заключенного договора, вследствие чего основания для выселения ответчиков по доводам иска отсутствуют.

Судебная коллегия определила: решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу истца — без удовлетворения.

В данном случае суд определил приоритет ст. 558 над ст. 292 ГК РФ в силу того, что ответчик ранее являлся собственником спорного имущества. Это говорит нам о необходимости подробного анализа оснований по переходу прав собственности предыдущих владельцев.

Следует иметь в виду, что есть несколько категорий граждан, выселить которых даже через суд не представляется возможным:

- 1) отказавшиеся от приватизации в пользу других членов семьи¹;
- 2) проживающие в квартире на основании завещательного отказа²;
- 3) бывший супруг или супруга, если в брачном договоре или соглашении о разделе имущества, определено право проживать в квартире;

¹ п. 18 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»

² п. 1 ст. 33 «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ



Юлиана Вахрушева

Зам. директора юридической компании

ООО «Феникс»

yu8v@yandex.ru

Ипотечники платят банку ипотеку, а дом не строится уже 5 лет. Практика споров

На сегодняшний день участие в долевом строительстве многоквартирных жилых домов — это вполне сложившийся институт, но в силу причин, которые порой невозможно предусмотреть при заключении договора, не обладающий гарантиями безусловной защиты прав дольщиков. Участие в долевом строительстве прельщает дольщиков низкой ценой, по которой вряд ли удастся приобрести готовое жилье в новом доме. С другой стороны, учитывая значительные сроки строительства и полное отсутствие гарантии сдачи готового жилья в срок, приобретаемая по договору участия в долевом строительстве квартира может оказаться не столь и дешевой, особенно если квартира покупается на кредитные средства.

Еще более риски дольщиков увеличиваются, когда строительство затягивается на неопределенный срок. Отсутствие финансирования, ошибки в оформлении разрешительной документации на строительство многоквартирного дома, банкротство застройщика — данные факторы могут явиться причиной полного прекращения строительства. На практике были случаи, когда из-за банкротства застройщика или его недобросовестного поведения дольщики не только не получали предусмотренные договором квартиры, но и не могли вернуть уплаченные им деньги. А ипотечники, помимо этого, еще и вынуждены платить ипотеку за мечту, которая грозит не сбыться.

Как защитить себя? Что делать, когда сроки сдачи дома давно уже прошли, ипотека платится, а квартира существует пока только в проектной документации?

Предпринимаемые в таком случае меры должны исходить из конкретной ситуации, для чего стоит выяснить причины нарушения сроков, узнать готовность к сдаче объекта строительства, этап строительства, финансовое положение застройщика, наличие в отношении него исполнительных производств, конкурсных производств о признании должника несостоятельным (банкротом), наличия иных гражданских или административных дел в судах.

В любом случае, какой бы ни была ситуация, прекратить платить ипотеку нельзя. Кредитный договор — это двусторонний договор между дольщиком и банком. По этому договору застройщик никаких обязательств не имеет и никакой ответственности не несет. Понятно психологическое состояние дольщика — ипотеку платит, а квартиры как не было, так и нет. Позиция «пусть сами между собой разбираются» в корне неправильная. Банк насчитает неустойку за просрочку платежей, предъявит дольщику, и не полученная квартира выйдет еще дороже.

Таким образом, если обстоятельства позволяют судить о том, что строительство в скором времени все будет завершено и нет факторов, препятствующих этому, целесообразно обратиться в суд с иском о взыскании убытков. Но убытки дольщика должны быть надлежащим образом подтверждены. Если кредитный договор был оформлен по фиксированной

процентной ставке, которая не зависит от факта получения заемщиком квартиры в собственность, убытки невозможно будет доказать. Да, по сути, их и не будет. Это не мешает дольщику взыскать неустойку за нарушение сроков строительства и компенсацию морального вреда.

Если же кредитный договор имеет целевой характер и устанавливает разные процентные ставки на период строительства и после оформления права собственности на квартиру в построенном доме, разница между процентными ставками и будет понесенными дольщиком убытками.

**В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ, КАКОЙ БЫ НИ БЫЛА
СИТУАЦИЯ, ПРЕКРАТИТЬ ПЛАТИТЬ ИПОТЕКУ
НЕЛЬЗЯ. КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР — ЭТО
ДВУСТОРОННИЙ ДОГОВОР МЕЖДУ ДОЛЬЩИКОМ
И БАНКОМ. ПО ЭТОМУ ДОГОВОРУ ЗАСТРОЙЩИК
НИКАКИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НЕ ИМЕЕТ И НИКАКОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ НЕ НЕСЕТ**

Так, М. обратилась в суд с иском к ООО «XXX» о защите прав потребителя, указывая, что был заключен договор об участии в долевом строительстве жилого дома. Ответчик выполнил свои обязательства по передаче квартиры истцу со значительной просрочкой. Истцом был заключен кредитный договор с банком ВТБ 24 о предоставлении ей целевого кредита в сумме 702000 руб. на приобретение вышеуказанной квартиры. В соответствии с условиями кредитного договора первоначальная процентная ставка за пользование денежными средствами устанавливается в размере 13% годовых, однако по факту завершения строительства квартиры, оформления права собственности истца на квартиру и регистрации ипотеки в пользу кредитора договором было предусмотрено снижение про-

центной ставки до 11% годовых. Истец в течение всего периода просрочки передачи квартиры (218 дней) вынуждена была уплачивать банку проценты за пользование кредитными денежными средствами в повышенном размере. Уменьшение процентной ставки по кредиту обусловлено предоставлением заемщиком в числе прочих документов свидетельства о государственной регистрации права собственности, подтверждающего факт государственной регистрации ипотеки квартиры, и/или выписки из Еди-

**ТАКИМ ОБРАЗОМ, ЕСЛИ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА
ПОЗВОЛЯЮТ СУДИТЬ О ТОМ, ЧТО СТРОИТЕЛЬСТВО
В СКОРОМ ВРЕМЕНИ ВСЕ БУДЕТ ЗАВЕРШЕНО
И НЕТ ФАКТОРОВ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭТОМУ,
ЦЕЛЕСООБРАЗНО ОБРАТИТЬСЯ В СУД
С ИСКОМ О ВЗЫСКАНИИ УБЫТКОВ**

ного государственного реестра прав недвижимое имущество и сделок с ним с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в пользу кредитора, и /или договора об ипотеке, соответствующего требованиям законодательства и подтверждающего факт государственной регистрации ипотеки квартиры в пользу кредитора.

Нарушение ответчиком срока передачи квартиры повлекло за собой задержку исполнения М. обязательств по передаче в банк ВТБ 24 (ЗАО) по кредитному договору указанных документов, что, соответственно, привело к убыткам в виде уплаты повышенных процентов.

Разница в переплате составила 2% годовых. При таких обстоятельствах суд решил, что данная переплата подлежит взысканию с ответчика в пользу истца (решение Дёмского районного суда г. Уфы Республики Башкор-

тостан от 09 февраля 2015 года по делу № 2-70/2015). Аналогичное дело было рассмотрено Петрозаводским городским судом Республики Карелия (решение от 13 октября 2014 г. по делу № 2-8495/27-2014).

Однако следует обратить внимание, что судебная практика по таким случаям неоднозначна.

Так, Т. обратилась в суд с исковым заявлением к ПКСЖ о взыскании суммы неустойки и убытков, из которого следует, что истец заключила с ПКСЖ договор долевого участия в строительстве однокомнатной квартиры в жилом доме. Обязательства ответчика к установленному в договоре сроку сдачи дома исполнены не были, строительство жилого дома так и не было закончено. Фактически застройщик безвозмездно пользуется денежной суммой истца, а строительство дома так и не осуществилось. Для приобретения жилья у застройщика она оформила ипотечный кредит в Банке «М», ежемесячно выплачивала сумму долга с учетом процентов по ипотеке, годовая процентная ставка которой согласно кредитному договору на 1,5% выше до момента получения права собственности на квартиру. Истец понесла огромные убытки, ее денежными средствами ответчик пользовался более 2-х лет, свои обязательства не выполнял и не выполняет. Только в результате инфляции за эти годы истцу был причинен имущественный ущерб потерей покупательской способности переданных ею денег. Суд посчитал, что доказательств, подтверждающих наличие убытков, понесенных по вине ответчика, истцом суду не представлено, в связи с чем уплата процентов по кредитному договору к убыткам истца отнесена быть не может. Условия кредитного договора были приняты истцом по своему усмотрению. В связи с этим требования истца о взыскании с ответчика денежных средств, оплаченных в погашение процентов по кредитному договору на приобретение жилья, удовлетворению не подлежат (решение Промышленного районного суда г. Ставрополя М-3540/201 от 01 июля 2013 года по делу № 2-8495/2014).

Аналогично, С. и И. обратились в суд с иском о взыскании с ООО «XXX» неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве и возмещении убытков, причиненных истцам в связи с переплатой по кредиту. Суд в удовлетворении исковых требований отказал. Суд апелляционной инстанции решение суда в части отказа в

удовлетворении требований о взыскании убытков оставил без изменения. При этом он исходил из следующего.

Истец, обращаясь с иском о возмещении убытков, обязан доказать наличие совокупности необходимых для возложения ответственности за причиненный вред условий, таких как противоправность действий (бездействия), наличие вреда в доказанном размере, причинно-следственная связь между действиями причинителя вреда и наступившими у потерпевшего неблагоприятными последствиями. Недоказанность одного из названных условий влечет за собой отказ в удовлетворении требования о взыскании убытков.

**СУД ПОСЧИТАЛ, ЧТО ДОКАЗАТЕЛЬСТВ,
ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ НАЛИЧИЕ УБЫТКОВ,
ПОНЕСЕННЫХ ПО ВИНЕ ОТВЕТЧИКА, ИСТЦОМ
СУДУ НЕ ПРЕДСТАВЛЕНО, В СВЯЗИ С ЧЕМ УПЛАТА
ПРОЦЕНТОВ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ К
УБЫТКАМ ИСТЦА ОТНЕСЕНА БЫТЬ НЕ МОЖЕТ**

Отказывая в удовлетворении требований истцов в части взыскания с ответчика убытков, причиненных истцам в связи с переплатой по кредиту, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что истцами в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено достоверных и допустимых доказательств, свидетельствующих о получении займа в кредитной организации.

Поскольку истцами не было представлено доказательств наличия причинно-следственной связи между действиями ответчика и наступившими убытками, а также документов, подтверждающих оплату процентов истцами по займу вследствие нарушения ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства, то оснований для удовлетворения заяв-

ленных ими исковых требований о взыскании убытков у суда не имелось. Справка, представленная в материалы дела об отсутствии задолженности в «СМП Банк» не свидетельствует о понесенных убытках по вине ответчика (апелляционное определение Челябинского областного суда от 10 марта 2015 г. по делу № 11-2511/2015).

Таким образом, при взыскании убытков, связанных с переплатой по кредиту, дольщику необходимо позаботиться о надлежащей доказательственной базе, которая включает в себя не только кредитные договоры, подтверждающие условия по процентным ставкам и порядок предоставления документов по государственной регистрации права собственности на квартиру по договору участия в долевом строительстве для применения сниженных процентов по кредиту, но и документы, подтверждающие факты оплаты завышенных процентов.

Если же все обстоятельства говорят о том, что строительство дома затягивается на неопределенный срок, целесообразно обратиться к застройщику о расторжении договора участия в долевом строительстве и возврате уплаченных по такому договору денежных средств. Если застройщик отказывается от расторжения договора, дольщик вправе предъявить данное требование в суд.

Между Ч. и ООО «XXX» был заключен договор участия в долевом строительстве с использованием заемных средств, по условиям которого ответчик обязался построить многоквартирный 14-ти этажный жилой дом, после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию не позднее 2-го квартала 2010 года и в течение двух месяцев передать двухкомнатную квартиру в указанном доме Ч. Истец обращалась к ответчику с претензией и требованием о расторжении договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома и возврате уплаченной денежной суммы в связи с нарушением условий договора о сроке завершения строительства и передаче ей квартиры в собственность, однако в добровольном порядке ООО «XXX» не выполнил требования истца.

Суд первой инстанции удовлетворил требования Ч. и расторг договор участия в долевом строительстве, взыскав с ответчика в пользу ОАО АБ «ГПБ-Ипотека» остаток задолженности основного долга по договору це-

левого займа, а в пользу Ч. — сумму в размере n рублей. Апелляционная инстанция такое решение посчитала законным. Кассационная инстанция также сделала вывод, что районный суд правильно взыскал с ответчика в пользу ЗАО «ГПБ-Ипотека» в счет суммы остатка целевого займа денежные средства (постановление Президиума Липецкого областного суда от 4 июля 2013 г. по делу № 44Г-34/2013).

**ОСНОВНОЙ ЦЕЛЬЮ ПРИНЯТИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ
ПРАВИЛ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ
ЯВЛЯЕТСЯ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРИОРИТЕТНОЙ ЗАЩИТЫ
ГРАЖДАН — УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА КАК
НЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ИНВЕСТОРОВ**

Иной порядок защиты дольщиков должен быть выстроен в случае банкротства застройщика. В таком случае дольщик направляет в суд, в котором ведется дело о банкротстве, заявление о включении в реестр требований кредиторов должника. Следует учитывать, что данное заявление будет удовлетворено только в случае, если суд посчитает заявителя добросовестным дольщиком.

Между обществом «ХХХ», А. и Н. был заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии с которым застройщик обязался передать дольщикам по 1/2 доли в двухкомнатной квартире, а дольщики обязались оплатить стоимость, обусловленную договором. Суд установил, что указанный договор заключен сторонами и исполнен А. и Н. в части оплаты спорного жилого помещения за несколько лет до возбуждения дела о банкротстве.

При этом судом апелляционной инстанции принято во внимание, что общество до введения процедуры наблюдения не подвергало сомнению

наличие обязательства передать А. и Н. спорное жилое помещение, требований об оплате задолженности по договору или о расторжении договора в связи с неисполнением заявителями условий по его оплате не предъявляло, более того, письмом уведомило заявителей об обращении в арбитражный суд с заявлением о возбуждении дела о несостоятельности (банкротстве). Доказательств того, что на спорную квартиру был заключен договор с иным лицом, в материалы дела не представлено.

Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан — участников строительства как непрофессиональных инвесторов.

Принимая во внимание изложенное, суд апелляционной инстанции обоснованно признал договор расторгнутым и включил в третью очередь реестра требований кредиторов должника денежное требование заявителей, составляющих сумму, уплаченную по данному договору (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21 января 2016 г. № Ф09-10187/15 по делу № А76-111/2015).

Также в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО в процедуре конкурсного производства, открытого решением арбитражного суда Пермского края, Е. обратился с заявлением о расторжении договоров долевого участия в строительстве и включении в реестр требований кредиторов должника основного долга по договору в качестве требований, обеспеченных залогом имущества. Заявление Е. удовлетворено частично, его требование включено в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника как требование, не обеспеченное залогом имущества должника. Несмотря на то, что рыночная стоимость имущественных прав, отчужденных по спорным сделкам, более чем на 40% превышает стоимость их приобретения заявителем, суды пришли к обоснованному выводу о том, что должник реализовал права на спорное имущество по существенно заниженной стоимости, вследствие чего имело место неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки (определение Верховного суда РФ от 27 октября 2014 г. по делу № 309-ЭС14-3162).

Таким образом, защита прав дольщика, выплачивающего кредит за квартиру, в которой давно уже должен проживать, но которую по вине за-

Евгений Глухов

*старший преподаватель Санкт-Петербургского
военного института внутренних войск
МВД России, кандидат юридических наук,
подполковник юстиции*

Изменение судебной практики при неизменности законодательства (на примере права на дополнительную жилую площадь некоторых категорий граждан)

В статье описывается изменение судебной практики относительно права определенной категории военнослужащих на жилище с учетом дополнительной жилой площади. Автор иллюстрирует кардинальное изменение позиции Верховного Суда РФ при неизменности смысла законодательства в упомянутой сфере правоотношений и делает вывод о декларативности нормы закона.

Настоящая статья является продолжением размышлений автора о праве некоторых категорий военнослужащих и бывших военнослужащих на своевременно не полученную от военного ведомства льготу. Речь идет о праве на дополнительную жилую площадь, которая установлена законодательством о статусе военнослужащих для некоторых категорий офицеров: в воинском звании полковник, ему равное и выше, командиров воинских частей, военнослужащих, имеющих почетное звание Российской Федерации, для преподавателей военных ВУЗов или военных кафедр при государственных ВУЗах, военнослужащих — научных работников, имеющих ученую степень и (или) ученое звание (п. 2 ст. 15.1 Федерального закона «О статусе военнослужащих»¹, а ранее — п. 8 ст. 15 того же закона). Причем если у полковников и высших офицеров это право сохраняется и после увольнения с военной службы по льготным основаниям², то у военнослужащих в воинских званиях подполковник и ниже увольнение с военной службы или даже освобождение от занимаемой должности на практике означает утрату ими права на дополнительную жилую площадь, причем безо всяких их виновных действий и даже желания оставить занимаемую должность.

Фактически государство в законе установило дополнительную гарантию указанным командирам воинских частей, военным ученым и педагогам³, тем самым государство признает особую значимость их военного труда, стимулирует офицеров занимать именно указанные воинские должности. Однако положенную при этом льготу — жильё с учетом дополнительной жилой площади — государство предоставляет далеко не всем из них, причем как в период исполнения ими обязанностей по занимаемой должности, так и после освобождения от нее.

В предыдущей своей статье автор обосновывал мнение о противоречии Конституции Российской Федерации действий по отмене положений пункта 7 статьи 15 Закона Российской Федерации от 22 января 1993 г.

¹ Федеральный закон от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ (ред. от 14.12.2015) «О статусе военнослужащих» // Рос. газ. 1998. 2 июня.

² К ним относятся увольнение по достижению предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями.

³ Далее в настоящей статье так для краткости будут именоваться военнослужащие в звании подполковник и ниже из числа командиров воинских частей, военнослужащих, имеющих почетное звание РФ, военнослужащих — преподавателей военной профессиональной образовательной организации или военной образовательной организации высшего образования, военной кафедры при государственной образовательной организации высшего образования, военнослужащих — научных работников, имеющих ученую степень и (или) ученое звание.

№ 4338-І «О статусе военнослужащих»⁴, где говорилось о сохранении права на дополнительную жилую площадь за уволенными по льготным основаниям бывшими командирами воинских частей, военными учеными и педагогами⁵. В новой версии закона «О статусе военнослужащих» с 1998 года право на дополнительную жилую площадь было изложено уже по-другому, — в п. 8 ст. 15 упомянутого Федерального закона указывалось о сохранении данного права после увольнения лишь за уволенными полковниками и высшими офицерами⁶. Тем самым новым законом «О статусе военнослужащих» срок действия права на дополнительную жилую площадь у некоторых защитников Отечества (бывших командиров воинских частей, военных ученых и педагогов в звании подполковник и ниже) был уменьшен, хотя в соответствии с ч. 2 ст. 55 Конституции России в нашем государстве не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.

**ФАКТИЧЕСКИ ГОСУДАРСТВО В ЗАКОНЕ УСТАНОВИЛО
ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ГАРАНТИЮ УКАЗАННЫМ
КОМАНДИРАМ ВОИНСКИХ ЧАСТЕЙ, ВОЕННЫМ
УЧЕНЫМ И ПЕДАГОГАМ. ОДНАКО ПОЛОЖЕННУЮ
ПРИ ЭТОМ ЛЬГОТУ ГОСУДАРСТВО ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
ДАЛЕКО НЕ ВСЕМ ИЗ НИХ, ПРИЧЕМ КАК В ПЕРИОД
ИСПОЛНЕНИЯ ИМИ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ЗАНИМАЕМОЙ
ДОЛЖНОСТИ, ТАК И ПОСЛЕ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ НЕЕ**

Вполне возможно, что законодатель и не планировал ухудшить права уволенных и освобожденных от воинских должностей военнослужащих,

⁴ Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации от 11 февраля 1993 г., № 6, ст. 188. Утратил силу с 1 января 1998 г. в связи с принятием Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ.

⁵ Глухов Е.А. Отмена (умаление) права на дополнительную жилую площадь у некоторых категорий военнослужащих (бывших военнослужащих) // Право в Вооруженных Силах — военно-правовое обозрение. 2016. № 3

⁶ Для упрощения восприятия текста и краткости автор здесь оперирует только войсковыми воинскими званиями и не приводит им равные корабельные. Их соотношение указано в статье 46 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе».

имея в виду, что граждане, уволенные с военной службы, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по льготным основаниям и наличии 10 лет выслуги, не обеспеченные на момент увольнения с военной службы жильем и нуждающиеся в его получении, обеспечиваются жилищем в порядке, предусмотренном для военнослужащих (п. 13 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»). Читая приведенную норму закона, обычные граждане понимали её таким образом, что, не получив положенное ему жилье с дополнительной жилой площадью в период военной службы, офицер получит жилье с дополнительной жилой площадью после

**ПРЕПОДАВАТЕЛИ ВОЕННЫХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, В ОТЛИЧИЕ ОТ
ОФИЦЕРОВ В ВОИНСКИХ ЗВАНИЯХ ПОЛКОВНИК,
ЕМУ РАВНОМ И ВЫШЕ, ПРИ ОБЕСПЕЧЕНИИ
ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ИМЕЮТ ПРАВО НА
ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ТОЛЬКО В ПЕРИОД ПРОХОЖДЕНИЯ
ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ**

увольнения со службы. И первое время командование и судебные органы так и поступали — предоставляли жилье с дополнительной жилой площадью уволенным офицерам, имеющим такое право в период, когда они занимали соответствующие должности. Однако впоследствии правоприменительная практика кардинально изменилась.

Ниже на конкретных примерах судебной и прокурорской практики проиллюстрируем логику Верховного Суда Российской Федерации и Главной военной прокуратуры по данному вопросу. Обращаю внимание читателей на

то, что все нижеприведенные судебные постановления вынесены уже после 1998 года, в период действия нового Федерального закона «О статусе военнослужащих», т.е. при неизменности смысла законодательства в части права на дополнительную жилую площадь льготных категорий военнослужащих.

1. Определение военной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 27.04.99 № 4Н-516/98:

Сныткин был досрочно уволен с военной службы по состоянию здоровья и исключен из списков личного состава военного училища, будучи необеспеченным жильем. В связи с этим он обратился в военный суд с жалобой, в которой просил о восстановлении его на военной службе до обеспечения жильем. Военный суд жалобу Сныткина удовлетворил, возложив обязанность на военное училище по обеспечению заявителя и членов его семьи (жены, двоих детей и отца) жилым помещением с учетом права на дополнительную жилую площадь.

Военным судом II инстанции это решение оставлено без изменения.

Военная коллегия изменила судебные решения, изложив решение об удовлетворении требования по обеспечению жилым помещением заявителя без указания конкретных членов его семьи, на которых необходимо выделить жилье, но опять-таки с учетом права заявителя на дополнительную жилую площадь.

Как видно в данном примере, спор ведется относительно количества членов семьи, на которых необходимо предоставить жилое помещение, при этом право на дополнительную жилую площадь бывшего офицера даже не оспаривается⁷.

2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2002 г. (дело № 5-В02-112):

Ермолаев обратился с иском к районной управе, префектуре ЗАО г. Москвы, Департаменту муниципального жилья о предоставлении

⁷ Текст определения официально опубликован не был // <http://docs.procsppb.ru/content/base/50119>



Леонид Бугаев

Nordic Agency AB.

**BLOCKBUSTER, СТАВ
МИРОВЫМ ЛИДЕРОМ
ПО ПРОКАТУ ВИДЕОКАССЕТ,
ИСЧЕЗ ВМЕСТЕ С НИМИ...
БОЛЬШИЕ КОМПАНИИ,
КОТОРЫЕ ДРЕЙФУЮТ,
КАК АЙСБЕРГИ, ИСЧЕЗНУТ В
ТУМАНЕ, ЕСЛИ
НЕ БУДУТ ПОСТОЯННО
ДУМАТЬ О БУДУЩЕМ**

жилого помещения с учетом права на дополнительную жилую площадь, ссылаясь на то, что является уволенным в запас офицером, имеет право на предоставление жилой площади в течение трех месяцев со дня подачи заявления, однако в этом ему было отказано.

Судебными актами первой и второй судебных инстанций исковые требования Ермолаева удовлетворены, на префектуру ЗАО г. Москвы возложена обязанность предоставить истцу жилое помещение с учетом права на дополнительную жилую площадь.

Постановлением президиума Московского городского суда решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

В протесте заместителя Председателя Верховного Суда РФ был поставлен вопрос об отмене постановления президиума Московского городского суда. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации протест удовлетворила, постановление президиума Московского городского суда отменила, оставила в силе решение суда первой инстанции, указав следующее:

Согласно п. 14 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» военнослужащие, имеющие общую продолжительность военной службы 10 лет и более, при увольнении с военной службы по льготным основаниям при перемене места жительства не позднее чем в трехмесячный срок со дня прибытия на избранное место жительства обеспечиваются органами местного самоуправления жилыми помещениями по установленным нормам.

Установлено, что истец проходил военную службу в должности командира войсковой части, 23 декабря 1994 г. уволен в запас в звании капитана 2 ранга в связи с организационно-штатными мероприятиями. Распоряжением главы управы от 22 мая 1995 г. он с семьей был принят на учет на получение жилой площади. Поскольку в установленный законом срок жилая площадь ему не была предоставлена, суд пришел к выводу о том, что Ермолаев вправе требовать её предоставления в принудительном порядке⁸.

⁸ Текст определения официально опубликован не был // http://www.lawrussia.ru/texts/legal_655/doc655a672x642.htm

Как видно в данном примере, спор ведётся относительно срока получения жилья: либо во внеочередном порядке, либо в порядке очереди. Ни ответчики, ни судебные органы не ставят под сомнение право уволенного капитана второго ранга на дополнительную жилую площадь.

3. Обзорная справка о рассмотрении военными судами гражданских дел, связанных с жилищным обеспечением военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей. Подготовлена Военной Коллегией Верховного Суда РФ в 2011 году.

**ПРАВО НА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ПЛОЩАДЬ
У КОМАНДИРОВ ВОИНСКИХ ЧАСТЕЙ, ВОЕННЫХ
УЧЕНЫХ И ПЕДАГОГОВ В ВОИНСКОМ ЗВАНИИ
НИЖЕ ПОЛКОВНИКА ИМЕЕТСЯ ТОЛЬКО В ПЕРИОД
ПРОХОЖДЕНИЯ ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ**

При зачислении военнослужащего — преподавателя военного ВУЗа в распоряжение командира (начальника) по причине освобождения от воинской должности в связи с проведением организационно-штатных мероприятий за ним сохраняется право, установленное п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих».

Подполковник П. проходил военную службу по контракту в воинской должности преподавателя кафедры организации связи Кемеровского высшего военного командного училища связи. С ноября 1999 г. П. состоял на учёте в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Решением жилищной комиссии от 1 июля 2010 г. П. была выделена квартира, при этом учтено наличие у заявителя права на дополнительную общую площадь жилого помещения, предусмотренного п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» для военнослужащих

— преподавателей военных ВУЗов. Начальник Квартирно-эксплуатационного управления (КЭУ) отказал в согласовании списка распределения указанного жилого помещения, аргументировав свой отказ сокращением в 2009 г. и неисполнением заявителем на август 2010 г. воинской должности преподавателя.

Кемеровский гарнизонный военный суд оставил без удовлетворения заявление П. об оспаривании указанного решения. В кассационном порядке окружной военный суд отменил обжалованное заявителем судебное постановление и обязал начальника КЭУ согласовать список распределения П. упомянутого жилого помещения по следующим основаниям.

В силу п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» военнослужащие — преподаватели военных вузов имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения размером не менее 15 кв. м. и не более 25 кв. м. Следовательно, военнослужащий-преподаватель вправе претендовать на получение от государства постоянного жилья на состав семьи из трёх человек размером от 69 (18х3+15) до 88 (18х3+25+9) кв. м. На момент замещения воинской должности преподавателя ВУЗа заявитель отвечал перечисленным требованиям, а поэтому до зачисления в распоряжение Начальника связи мог рассчитывать на обеспечение вышеупомянутой квартирой, что не ставится под сомнение.

Согласно ст. 42 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе»⁹, а также ст. 13 Положения о порядке прохождения военной службы¹⁰ в их взаимосвязи прохождение военной службы не на воинской должности в порядке зачисления в распоряжение командира (начальника) является исключением из общего правила и обусловливается обстоятельствами, не зависящими от военнослужащего. Такое изменение служебно-должностного положения предопределяется необходимостью разрешения вопросов дальнейшего прохождения военнослужащим военной службы и ограничивается конкретными сроками.

В соответствии с представленными материалами во время прохожде-

⁹ Федеральный закон от 28 марта 1998 г. № 53-ФЗ (ред. от 05.10.2015) «О воинской обязанности и военной службе» // СЗ РФ, 30.03.1998, № 13, ст. 1475.

¹⁰ Утверждено указом Президента России от 16 сентября 1999 г. № 1237 // СЗ РФ, 1999. № 38, ст. 4534.

ния военной службы по контракту в воинской должности преподавателя военно-учебного заведения с апреля 2009 г. в отношении П. государством в лице Минобороны России не был исполнен Закон в части обеспечения жилым помещением по договору социального найма с учётом дополнительной общей площади жилого помещения.

Освобождение названного лица от указанной должности в августе 2009 г. вызывалось объективным фактором — проведением организационно-штатных мероприятий и не зависело от воли заявителя, чье служебное предназначение в установленный шестимесячный срок так и не было определено. В приказе, которым П. зачислили в распоряжение, имеется ссылка на необеспечение этого военнослужащего жилым помещением по нормам жилищного законодательства.

В связи с этим кассационная инстанция нашла заявление П. обоснованным и констатировала нарушение его жилищных прав начальником КЭУ при осуществлении полномочий¹¹.

Как видно, здесь судебные органы отметили, что заявитель имел право на получение жилья с учетом права на дополнительную жилую площадь при прохождении военной службы в должности преподавателя. Это право до момента освобождения заявителя от занимаемой должности не было реализовано по вине военного ведомства. И поскольку освобождение подполковника П. от воинской должности преподавателя произошло также по инициативе командования, то нереализованное ранее право П. на жилье с учетом дополнительной жилой площади должно сохраняться за ним и после вывода в распоряжение командира (начальника).

4. 4 июня 2012 года в Российской газете (официальном, учрежденном Правительством России средстве массовой информации) был опубликован ответ генерала Главной военной прокуратуры относительно права на дополнительную жилую площадь. Привожу его ниже:

Здравствуйте. Я подполковник, преподаватель военной академии, вы-

¹¹ Опубликовано в журнале Право в Вооруженных Силах — Военно-правовое обозрение. 2012 № 6. Кроме того, с данной обзорной справкой можно ознакомиться на официальном сайте, например, Тихоокеанского флотского военного суда // http://tihookeanskyfvs.prm.sudrf.ru/modules.php?id=55&name=docum_sud

слуга составляет 28 лет. Состою в очереди на получение постоянного жилья, имею право на дополнительную жилую площадь. В июне мне исполнилось 45 лет. В сентябре сокращается моя должность. Будет ли у меня право на дополнительную жилую площадь, если я буду находиться в распоряжении? Спасибо.

Гецман Виталий, преподаватель, Москва

Ответ:

Согласно п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» военнослужащие — преподаватели военных ВУЗов имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения размером не менее 15 квадратных метров и не более 25 квадратных метров.

Исходя из указанной нормы закона, право на дополнительную площадь у данной категории лиц реализуется в период прохождения ими службы на соответствующих должностях, при освобождении которых оно не сохраняется.

Вместе с тем предполагаемое Вами освобождение от должности будет вызвано независящим от Вашей воли объективным фактором — проведением организационно-штатных мероприятий. Такое вынужденное изменение служебно-должностного положения предопределяется необходимостью разрешения вопросов дальнейшего прохождения военнослужащим военной службы и ограничивается шестимесячным сроком.

При таких обстоятельствах, находясь в распоряжении, Вы будете претендовать на получение от государства постоянного жилья с учетом права на дополнительную общую площадь жилого помещения. Отказ в реализации этого права Вы можете обжаловать в органы военной прокуратуры.

Шаболтанов Игорь Александрович, начальник 4 управления Главной военной прокуратуры, генерал-майор юстиции.

Здесь генерал-майор юстиции также подтверждает наличие права на дополнительную жилую площадь у бывшего преподавателя в случае выво-

да его в распоряжение командира начальника, основывая такое утверждение на том, что его освобождение от должности произошло вынужденно и не зависело от его воли, а ранее заявитель жилье не получил.

5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2013 г. № 202-КГ13-19:

Определением Ленинградского окружного военного суда от 16 мая 2013 г. отменено решение гарнизонного военного суда от 19 февраля 2013 г. об удовлетворении заявления бывшего преподавателя военного ВУЗа Каверина С.А., в котором он просил признать незаконным решение начальника квартирного органа об отказе в предоставлении уже распределенной ему¹² квартиры с учетом права на дополнительную общую площадь жилого помещения. По делу принято новое решение об отказе в удовлетворении заявления.

Из материалов дела следует, что должность преподавателя военного ВУЗа, которую Каверин С.А. замещал с 16 февраля 2009 г., была сокращена, в связи с чем приказом 29 октября 2010 г. он был зачислен в распоряжение.

Заключением военно-врачебной комиссии от 2 декабря 2011 г. заявитель был признан ограниченно годным к военной службе, после чего обратился по команде с рапортом об увольнении в запас с оставлением в списках нуждающихся в жилых помещениях на основании решения жилищной комиссии ВУЗа от 20 мая 2009 г. 30 декабря 2011 г. Каверин С.А. уволен с военной службы в связи с признанием ограниченно годным к военной службе с последующим исключением из списков личного состава военного ВУЗа с 25 апреля 2012 г.

На момент распределения заявителю жилого помещения он военную службу не проходил. Как указала высшая судебная инстанция, это обстоятельство является юридически значимым.

¹² По мнению автора, распределение военнослужащим квартир с учетом дополнительной жилой площади, а впоследствии отказ в их предоставлении по причине освобождения военнослужащего от занимаемой должности, уже само по себе свидетельствует о некачественном учете нуждающихся в жилых помещениях, а также об обмане таких очередников.

Согласно п. 8 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» офицеры в воинских званиях полковник, ему равном и выше, проходящие военную службу либо уволенные с военной службы по льготным основаниям, а также командиры воинских частей, военнослужащие — преподаватели военных ВУЗов, военных кафедр, военнослужащие — научные работники, имеющие ученые степени и (или) ученые звания, имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения размером от 15 до 25 квадратных метров.

Содержание названной правовой нормы указывает на то, что преподаватели военных профессиональных образовательных организаций, в отличие от офицеров в воинских званиях полковник, ему равном и выше, при обеспечении жилым помещением имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения только в период прохождения военной службы.

Поскольку после увольнения с военной службы Каверин С.А. преподавателем быть перестал, а право на дополнительную жилую площадь реализуется при предоставлении жилого помещения, вывод суда первой инстанции о наличии у заявителя права на обеспечение жильем с учетом права на дополнительную общую площадь жилого помещения не основан на законе¹³.

Как видно, здесь Верховный Суд РФ впервые занимает позицию об отказе бывшему преподавателю в предоставлении ему ранее положенной дополнительной жилой площади по причине того, что он сам изъявил желание уволиться по состоянию здоровья, и к моменту обеспечения жильем уже был уволен. По логике суда, поскольку диагностируемая у Каверина С.А. категория годности «ограниченно годен к военной службе» не предполагала его обязательного увольнения, с таким заболеванием Каверин С.А. имел право и далее проходить военную службу, но добровольно решил уволиться, то тем самым он сам отказался от своего права на дополнительную жилую площадь. А право на дополнительную жилую площадь имеется у военнослужащих льготных категорий лишь в период прохождения военной службы.

¹³ Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации 2014. № 9; http://www.vsrfr.ru/vscourt_detail.php?id=9541

6. Пункт 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2014 г. № 8 «О практике применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службе и статусе военнослужащих»:

Во избежание нарушения прав военнослужащих на дополнительную общую площадь жилого помещения в соответствии с п. 2 ст. 15.1 Федерального закона «О статусе военнослужащих» судам следует исходить из того, что такое право сохраняется за офицерами в воинском звании полковника, ему равном и выше, не только проходящими военную службу, но и уволенными с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями. Иные категории военнослужащих (например, командиры воинских частей в воинском звании до подполковника включительно) имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения только в период прохождения военной службы¹⁴.

Здесь важно, что это мнение не одного судьи, и даже не коллегии из трех судей, а всего Пленума, всех судей Верховного Суда Российской Федерации, которым должны руководствоваться все нижестоящие судебные инстанции. И судя по данному мнению, право на дополнительную жилую площадь у командиров воинских частей, военных ученых и педагогов в воинском звании ниже полковника имеется только в период прохождения военной службы.

Пленум Верховного Суда России — это тот орган, который наиболее точно и недвусмысленно должен формулировать комментарии законодательства. Поэтому обратим внимание на точность формулировки «только в период военной службы». Этот период длится с момента начала военной службы до её окончания. В соответствии с п. 11 ст. 38 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе» окончанием военной службы считается дата исключения военнослужащего из списков личного состава воинской части. Следовательно, с момента начала военной службы и до даты исключения военнослужащего из списков личного состава воинской части — всё это время входит в период военной службы, в том

¹⁴ Рос. газ. 2014. 4 июня.

числе и время нахождения военнослужащего в распоряжении командира (начальника).

Таким образом, Пленум Верховного Суда РФ в 2014 году высказал мнение, что границей, разделяющей наличие/отсутствие права на дополнительную жилую площадь является именно исключение военнослужащего из списков личного состава воинской части. До этого момента право на дополнительную площадь у некоторых военнослужащих есть, после — уже нет.

**С МОМЕНТА НАЧАЛА ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ И ДО
ДАТЫ ИСКЛЮЧЕНИЯ ВОЕННОСЛУЖАЩЕГО ИЗ
СПИСКОВ ЛИЧНОГО СОСТАВА ВОИНСКОЙ ЧАСТИ
— ВСЁ ЭТО ВРЕМЯ ВХОДИТ В ПЕРИОД ВОЕННОЙ
СЛУЖБЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ВРЕМЯ НАХОЖДЕНИЯ
ВОЕННОСЛУЖАЩЕГО В РАСПОРЯЖЕНИИ
КОМАНДИРА (НАЧАЛЬНИКА)**

7. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 сентября 2015 г. № 202-КГ15-9:

Определением Ленинградского окружного военного суда от 15 января 2015 г. отменено решение 224 гарнизонного военного суда от 7 октября 2014 г. об отказе в удовлетворении заявления Горбова С.Л., в котором он просил признать незаконным решение чиновника квартирного органа от 21 мая 2014 г. об отказе в предоставлении распределенной квартиры. По делу принято новое решение об удовлетворении заявления.

Из материалов дела следует, что капитан 2 ранга Горбов С.Л. приказом

начальника военного ВУЗа от 31 августа 2011 г. № 129 л/с в связи с организационно-штатными мероприятиями освобожден от занимаемой воинской должности преподавателя и зачислен в распоряжение для последующего увольнения с военной службы после обеспечения жильем для постоянного проживания.

Решением должностного лица квартирного органа заявителю отказано в предоставлении уже предварительно распределенной ему в декабре 2013 г. квартиры в связи с отсутствием у него права на дополнительную площадь жилого помещения.

Принимая по делу новое решение об удовлетворении заявления, суд апелляционной инстанции исходил из того, что заявитель, признанный нуждающимся в жилом помещении, в период исполнения обязанностей преподавателя был вправе претендовать на получение жилья с учетом дополнительной общей площади. Поскольку это право им не было реализовано, а последующее прохождение военной службы не на воинской должности обусловлено объективным фактором — проведением организационно-штатных мероприятий, заявитель сохранил право на дополнительную площадь жилого помещения и после зачисления в распоряжение.

Верховный Суд Российской Федерации счел такие выводы основанными на неправильном истолковании норм материального права.

Содержание п. 2 ст. 15.1 Федерального закона «О статусе военнослужащих» указывает на то, что преподаватели военных вузов, в отличие от офицеров в воинских званиях полковник, ему равном и выше, при обеспечении жилым помещением имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения только в период прохождения военной службы в должности преподавателя.

Поскольку после зачисления в распоряжение Горбов С.Л. преподавателем быть перестал, а право на дополнительную жилую площадь реализуется при предоставлении жилого помещения, вывод суда апелляционной инстанции о наличии у заявителя права на обеспечение жильем с учетом права на дополнительную общую площадь жилого помещения не основан на законе.

К тому же заявитель зачислен в распоряжение в связи с невозможностью увольнения с военной службы до обеспечения жильем, а не для решения вопроса о дальнейшем прохождении военной службы.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о законности решения чиновника квартирного органа об отказе Горбову С.Л. в предоставлении жилого помещения по договору социального найма с учетом права на дополнительную площадь¹⁵.

Как видно, здесь Верховный суд в очередной раз изменил свою позицию, и опять-таки не в пользу человека. Согласно последнему судебному определению дополнительная жилая площадь не положена ни уволенному, ни выведенному в распоряжение подполковнику — бывшему преподавателю. Причем в приведенном примере освобождение подполковника-преподавателя от должности произошло в связи с организационно-штатными мероприятиями, не по его инициативе. Право на дополнительную жилую площадь офицер имел и до выведения его в распоряжение, оно не было реализовано по вине государства. Вместе с тем борьба за дополнительные метры жилья закончилась для заявителя фиаско.

Подведем итоги из анализа изложенной выше судебной практики в ракурсе признания права на дополнительную жилую площадь у бывших командиров воинских частей, военных ученых и педагогов в воинском звании подполковник и ниже. В таблице представлены аргументы и характер вынесенных Верховным Судом Российской Федерации постановлений.

Во-первых, все вышеприведенные судебные акты вынесены уже после принятия Федерального закона «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 года, в котором формулировки о праве на дополнительную жилую площадь хотя и менялись, но смысловая нагрузка этих норм осталась неизменной (да и ст. 55 Конституции России запрещает изменять законодательство в сторону ухудшения прав граждан). Во-вторых, логика Верховного суда Российской Федерации при неизменности смысла законодательства по данному вопросу постоянно изменяется, и не в пользу граждан, отдавших долгие годы службе Родине.

¹⁵ http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1369636

Дата	Реквизиты судебного постановления	Категория заявителя		Признание судом права на дополнительную площадь	Обоснование вынесенного судебного постановления
		Уволенный с военной службы	Находящийся в распоряжении		
27.04.1999	Определение Военной коллегии Верховного Суда № 4Н-516/98	Уволенный преподаватель		Да	Признается квартирными и судебными органами, нет спора по вопросу предоставления дополнительной жилой площади
02.07.2002	Определение Военной коллегии Верховного Суда № 4Н-516/98	Уволенный бывший командир воинской части		Да	Признается квартирными и судебными органами, нет спора по вопросу предоставления дополнительной жилой площади
2011 год	Обзорная справка Военной коллегии Верховного суда		Зачисленный в распоряжение бывший преподаватель военного ВУЗа	Да	На момент замещения заявителем должности преподавателя был вправе претендовать на получение от государства жилья с учетом дополнительных метров, но не был обеспечен жильем ввиду бездействия Минобороны России. Зачисление в распоряжение не зависело от воли заявителя. Ранее возникшее право сохраняется и после освобождения от должности.
26.12.2013	Определение Военной коллегии Верховного Суда РФ № 202-КГ13-19	Уволенный преподаватель военного ВУЗа		Нет	Заявитель сам захотел уволиться с военной службы по состоянию здоровья. На момент распределения ему жилого помещения заявитель военную службу не проходил. Право на дополнительную жилую площадь заявитель имеет только в период военной службы.
29.05.2014	Пункт 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 8			Уволенным — нет. Находящимся в распоряжении — да	Командиры воинских частей, военные ученые и педагоги в воинском звании до подполковника имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения только в период прохождения военной службы
15.09.2015	Кассационное определение Верховного Суда РФ № 202-КГ15-9		Зачисленный в распоряжение бывший преподаватель военного ВУЗа	Нет	Преподаватели военных ВУЗов при обеспечении жилыми помещениями имеют право на дополнительную площадь жилого помещения только в период прохождения военной службы в должности преподавателя. К тому же заявитель зачислен в распоряжение в связи с невозможностью увольнения до обеспечения жильем, а не для решения вопроса о дальнейшем прохождении военной службы.



Андрей Курч
бизнес-тренер

**НЕ РАЗВИВАТЬ
СЕБЯ, СДЕЛАТЬ
ПОДМЕНУ
ВНУТРЕННИХ
ЦЕЛЕЙ
ВНЕШНИМИ,
ЧУЖИМИ ЦЕЛЯМИ
— ЭТО И ЕСТЬ
ПРЕДАТЕЛЬСТВО
СЕБЯ!**

**Я НИКОГДА НЕ УЧАСТВУЮ
В СПОРАХ, ТАК КАК ЗНАЮ,
ЧТО ПРАВДА — ЭТО ОРУЖИЕ
ВОЙНЫ, И В СПОРАХ
РОЖДАЮТСЯ «ТРУПЫ»,
ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ ИЛИ, НЕ ДАЙ
БОГ, РЕАЛЬНЫЕ!**



Мария Бубнова

Юрисконсульт

bubnova.maria@inbox.ru

Чем грозит предпринимателю отсутствие прибора учета ХОЛОДНОЙ ВОДЫ

Коммуналка

27 ноября 2009 года вступил в силу Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Целью его принятия выступило создание правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Для обеспечения его юридического действия законодателем были приняты нормативно-правовые акты и внесены изменения в действующие законы, создающие реальный правовой механизм повышения энергоэффективности. Одним из них является расчет объема потребленной услуги водоснабжения и водоотведения по пропускной способности трубы в отсутствие исправного прибора учета.

Договор водоснабжения оценивается законодателем как один из видов договора энергоснабжения (см. ст. 548 ГК РФ, п. 2 ст. 13 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»).

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасную эксплуатацию находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (статья 539 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 544 Гражданского кодекса Российской Федерации на абонента возложена обязанность производить оплату энергии за фактически принятое количество. Согласно статье 541 Гражданского кодекса Российской Федерации количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 13 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» по договору горячего или холодного водоснабжения организация, осуществляющая горячее водоснабжение или холодное водоснабжение, обязуется подавать абоненту через присоединенную водопроводную сеть горячую, питьевую и (или) техническую воду установленного качества в объеме, определенном договором водоснабжения, а абонент обязуется оплачивать принятую воду и соблюдать предусмотренный договором водоснабжения режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении водопроводных сетей и исправность используемых им приборов учета. Таким образом, наличие приборов учета предполагается по умолчанию.

В соответствии с частью 2 статьи 20 Федерального закона № 416-ФЗ коммерческий учет воды и сточных вод осуществляется в соответствии с правилами организации коммерческого учета воды и сточных вод, утвержденными Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства от 04.09.2013 № 776 утверждены Правила организации коммерческого учета воды, сточных вод.

Пункт 1 Правил № 776 от 04.09.2013 предусматривает порядок коммерческого учета воды, сточных вод с использованием приборов учета или расчетным способом в целях расчета размера платы за потребленный ресурс.

Согласно подпункту «а» пункта 14 Правил № 776 коммерческий учет воды осуществляется расчетным способом в следующих случаях:

а) при отсутствии прибора учета, в том числе в случае самовольного присоединения и (или) пользования централизованными системами водоснабжения;

б) в случае неисправности прибора учета;

в) при нарушении в течение более 6 месяцев сроков представления показаний прибора учета, являющегося собственностью абонента или транзитной организации, за исключением случаев предварительного уведомления абонентом или транзитной организацией организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, о временном прекращении потребления воды.

При расчетном способе коммерческого учета воды применяется метод учета пропускной способности устройств и сооружений, используемых для присоединения к централизованным системам водоснабжения (подпункт «а» пункта 15 Правил № 776 от 04.09.2013).

Пунктом 16 Правил № 776 от 04.09.2013 определено, что применение метода учета пропускной способности устройств и сооружений, используемых для присоединения к централизованным системам водоснабжения, при их круглосуточном действии полным сечением в точке подключения к

централизованной системе водоснабжения и при скорости движения воды 1,2 метра в секунду используется в следующих случаях:

а) при самовольном присоединении и (или) пользовании централизованными системами водоснабжения;

б) через 60 дней со дня возникновения неисправности прибора учета (в том числе, если не проведена поверка после истечения межповерочного интервала) или демонтажа прибора учета;

в) при отсутствии у абонента или транзитной организации приборов учета воды, допущенных к эксплуатации в установленном порядке;

г) при нарушении в течение более 6 месяцев сроков представления показаний прибора учета.

Таким образом, законодатель устанавливает исчерпывающий перечень случаев, когда ресурсоснабжающая организация вправе применять расчет по пропускной способности. При этом стоимость услуг возрастает как минимум в 10 раз по сравнению с объемом услуг, рассчитанным исходя из показаний приборов учета.

Подобные случаи часто встречаются на практике. Так, решением арбитражного суда Омской области по делу № А46-567/2016 от 21 марта 2016 года исковые требования ХХХ были удовлетворены. Представителем ХХХ в ходе осмотра водопроводных сетей было обнаружено самовольное пользование холодной питьевой водой. В связи с этим истец произвел расчет объема водопотребления за период с 07.10.2015 (дата обнаружения самовольного подключения) по 18.11.2015 (дата, предшествующая дате составления акта об оборудовании подключения прибором учета) по методу учета пропускной способности устройств и сооружений, используемых для присоединения к централизованным системам водоснабжения, при их круглосуточном действии полным сечением в точке подключения к централизованной системе водоснабжения и при скорости движения воды 1,2 метра в секунду (см. аналогичные дела: решение арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа — Югры по делу № А75-229/2016 от 14 марта 2016 г.; решение арбитражного суда Вологодской области по



**Сергей
Дзюбенко**

ГК «Штарк»



**БИЗНЕС-
ПРОЦЕССЫ НЕ
ПОДБИРАЮТСЯ,
А СОЗДАЮТСЯ
НА ОСНОВЕ
СТРАТЕГИИ,
ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ
КОМПАНИИ**

**ПРЕДПРИЯТИЕ
СУЩЕСТВОВАЛО 100 ЛЕТ
СО ШТАТОМ В 100 ТЫС.
ЧЕЛОВЕК И ПРОДОЛЖАЕТ
СУЩЕСТВОВАТЬ.
К СОЖАЛЕНИЮ, ЭТО ЧАСТО
ВСТРЕЧАЮЩИЕСЯ
ПРИМЕРЫ НА РОССИЙСКОМ
РЫНКЕ**



Алия Гатауллина

Юрисконсульт ООО «Партнеры Ноябрьск»
aliyalukmanova@bk.ru

Строительные недостатки объектов долевого строительства: основания привлечения застройщика к ответственности

Долевка

Увеличение объемов жилищного строительства остается приоритетным направлением в социальной сфере и экономике Российской Федерации. В связи с этим все большую актуальность приобретают вопросы, связанные с качеством выполненных работ.

Правоотношения по поводу выявленных в ходе эксплуатации дома строительных недостатков регулируются Федеральным законом 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-ФЗ).

Согласно п. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Анализ судебной практики показывает, что споры, связанные с нарушением указанной обязанности, требуют правильного применения норм материального и процессуального права, а также доказательств обстоятельств, имеющих значение для дела.

Законодатель предусматривает право участника долевого строительства потребовать от застройщика безвозмездно устранить недостатки объекта долевого строительства в разумный срок (п. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ). В каком случае суд принимает во внимание выявленные недостатки, а в каком считает, что требования заявлены за пределами гарантийного срока?

Товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ) «XXX» обратилось в арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к закрытому акционерному обществу «XXX» об обязанности устранить строительные недостатки в многоквартирном жилом доме и возмещение расходов, связанных с оплатой экспертизы.

Решением от 26.06.2014, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 24.10.2014, в иске отказано.

ТСЖ, не согласившись с выводами суда о том, что спорные недостатки жилого дома, будучи явными, могли быть обнаружены при приемке помещений дома в 2004 году, подало кассационную жалобу.

Согласно материалам дела при проведении 25.06.2013 отделом надзорной деятельности Выборгского района планового обследования жилого дома выявлены нарушения требований пожарной безопасности.

В обоснование заявленных требований истец представил заключение эксперта, согласно которому работы по устройству жилого дома выполнены с дефектами — следствие некачественного выполнения строительных работ, нарушения технологии строительства и нормативно-технических документов.

Ответчик, возражая против иска, указал на то, что спорные недостатки, будучи явными, должны были быть выявлены при приемке дома, и заявил о пропуске истцом срока обнаружения дефектов строительства.

Суд кассационной инстанции (постановление от 2 февраля 2015 г. по делу № А56-16123/2014) согласился с выводами судов нижестоящих инстанций.

В данном случае, как установили суды, ТСЖ как эксплуатирующая организация при приемке жилого дома заказчиком—застройщиком от генерального подрядчика и субподрядчиков по акту от 15.11.2004 входило в состав приемочной комиссии.

В ходе приемки дома государственной приемочной комиссией по акту приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта от 24.12.2004 жилой дом был признан построенным в соответствии с проектом и отвечающим санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным, строительным нормам и правилам, государственным стандартам.

В течение пятилетнего срока в соответствии со статьями 756 и 724 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) данные недостатки также обнаружены не были. Суды, оценив характер дефектов, пришли к обоснованному выводу о том, что данные недостатки, будучи явными, могли быть обнаружены при обычном способе приемки жилого дома либо в пределах пятилетнего срока. Между тем в ходе эксплуатации дома вплоть до проведения проверки в июне 2013 г., то есть на протяже-

нии более 8 лет, ТСЖ, будучи управляющей организацией дома, о недостатках, в том числе об их неустранении по акту от 15.11.2004, не заявляло и никаких претензий к Обществу не предъявляло.

При таком положении суды обоснованно отказали ТСЖ в удовлетворении иска, так как оно обратилось с требованием за пределами предусмотренного законом пятилетнего срока с момента принятия дома в эксплуатацию.

ОТВЕТЧИК, ВОЗРАЖАЯ ПРОТИВ ИСКА, УКАЗАЛ НА ТО, ЧТО СПОРНЫЕ НЕДОСТАТКИ, БУДУЧИ ЯВНЫМИ, ДОЛЖНЫ БЫЛИ БЫТЬ ВЫЯВЛЕНЫ ПРИ ПРИЕМКЕ ДОМА, И ЗАЯВИЛ О ПРОПУСКЕ ИСТЦОМ СРОКА ОБНАРУЖЕНИЯ ДЕФЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

При рассмотрении дел по требованиям о безвозмездном устранении в разумный срок выявленных в течение гарантийного срока недостатков в объекте долевого строительства, о возмещении расходов по их устранению, предъявленным гражданами — участниками долевого строительства, заключившими договор исключительно для личных, семейных и иных домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, размер взыскиваемой неустойки за нарушение соответствующих сроков определяется в соответствии со статьей 28 (пункт 5) Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

По другому делу, со ссылкой на наличие в квартире существенных недостатков производственного характера, В. обратилась в суд с иском к АО «XXX» о защите прав потребителей. Решением Череповецкого городского суда от 29.04.2015 исковые требования В. к АО «XXX» о защите прав потребителей оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 07.08.2015 принято новое решение, которым частично удовлетворены исковые требования В.

С выводами указанного судебного акта не согласился как ответчик, так и истец. Согласно доводам АО «XXX» не доказано соблюдение сроков обнаружения недостатков и предъявления претензии по качеству товара, а также не установлен существенный характер выявленных недостатков. Истец в кассационной жалобе указал, что суду подлежало применить предусмотренный п. 1 ст. 5 ип. 3 ст. 14 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» 10-летний срок по обеспечению изготовителем (исполнителем) безопасности товара (работы) и возмещению причиненного вреда.

Кассационная инстанция определила, что судебная коллегия правомерно исходила из пятилетнего гарантийного срока предъявления истцом к ответчику требований, связанных с выявленными недостатками в квартире, исчисляемого со дня ввода дома в эксплуатацию, и пришла к выводу о том, что сроки обнаружения недостатков и предъявления претензии по качеству квартиры в данном случае истцом соблюдены, общий срок исковой давности, составляющий три года и исчисляемый со дня, когда лицо узнало о нарушенном праве, о применении которого заявлено ответчиком, в части требований не пропущен.

В связи с частичным удовлетворением основных исковых требований, установив факт нарушения прав В. как потребителя, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, а также штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, уменьшив их размер с учетом положений ст. 333 ГК РФ.

Требования потребителя о взыскании расходов на приобретение медицинских препаратов и стоимости медицинского обследования судом апелляционной инстанции не были удовлетворены в силу недоказанности наличия причинно-следственной связи между заболеваниями детей истца и действиями ответчика, о взыскании расходов на ксерокопирование

— недоказанности их несения непосредственно в связи с рассматриваемым делом.

Приведенные доводы, по мнению судебной коллегии, основаны на ошибочном толковании норм материального права и направлены на переоценку и иное толкование исследованных судами доказательств. Постановлением Президиума Вологодского областного суда от 25.01.2015 г. N 44Г-2/2016 апелляционное определение оставлено без изменения, кассационные жалобы без удовлетворения.

Привлечение застройщика к ответственности, помимо предъявления требований участниками долевого строительства в установленный гарантийный срок, возможно, если он не докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (п. 7. ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

Так, ТСЖ «XXX» обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО «XXX» об обязанности устранить выявленные ходе эксплуатации дома недостатки в строительстве и укладке кровли.

Суд первой инстанции, проведя по делу строительно-техническую экспертизу, оценив представленные доказательства и применив ст.ст. 723, 724, 740 и 756 ГК РФ, отказал товариществу в удовлетворении иска.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции относительно фактических обстоятельств дела и примененных норм материального права.

Однако, как указывает суд кассационной инстанции (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30 ноября 2015 г. по делу № А56-50776/2014), в данном случае нормы материального права были применены неправильно. В рассматриваемом случае между сторонами отсутствуют правоотношения по договору подряда: иск к застройщику об

устранении недостатков в выполненных строительных работах предъявлен ТСЖ, представляющим в силу п. 8 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме. Соответственно, данные правоотношения по поводу выявленных в ходе эксплуатации дома строительных недостатков регулируются Законом № 214-ФЗ. Подобное ошибочное толкование норм материального права нередко встречается в возражениях застройщиков.

**СУДЫ, ОЦЕНИВ ХАРАКТЕР ДЕФЕКТОВ, ПРИШЛИ К
ОБОСНОВАННОМУ ВЫВОДУ О ТОМ, ЧТО ДАННЫЕ
НЕДОСТАТКИ, БУДУЧИ ЯВНЫМИ, МОГЛИ БЫТЬ
ОБНАРУЖЕНЫ ПРИ ОБЫЧНОМ СПОСОБЕ ПРИЕМКИ
ЖИЛОГО ДОМА ЛИБО В ПРЕДЕЛАХ ПЯТИЛЕТНЕГО
СРОКА. МЕЖДУ ТЕМ В ХОДЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМА
ВПЛОТЬ ДО ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРКИ В ИЮНЕ 2013 Г.,
ТО ЕСТЬ НА ПРОТЯЖЕНИИ БОЛЕЕ 8 ЛЕТ, ТСЖ, БУДУЧИ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ДОМА, О НЕДОСТАТКАХ,
В ТОМ ЧИСЛЕ ОБ ИХ НЕУСТРАНЕНИИ ПО АКТУ ОТ
15.11.2004, НЕ ЗАЯВЛЯЛО И НИКАКИХ ПРЕТЕНЗИЙ К
ОБЩЕСТВУ НЕ ПРЕДЪЯВЛЯЛО**

Тем не менее неправильное применение норм материального права не привело к принятию неправильного решения.

Таким образом, основанием для отказа в удовлетворении исковых

требований ТСЖ стало отсутствие доказательств о наличии причинно-следственной связи ненадлежащего качества выполненных работ и недостатков. Напротив, проведенная в рамках рассмотрения спора строительно-техническая экспертиза подтвердила, что основной и наиболее вероятной причиной протечек кровли является ее ненадлежащая эксплуатация. Довод товарищества о несоответствии в системе отопления мест общего пользования проектным решениям был отклонен судами в отсутствие доказательств ухудшения вследствие этого качеств работ.

**КАК ВИДНО ИЗ ДАННОГО СПОРА, ИСТЦОМ В
ОБОСНОВАНИЕ СВОИХ ТРЕБОВАНИЙ НЕ БЫЛО
ПРЕДСТАВЛЕНО ДОКАЗАТЕЛЬСТВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ВИНОВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА ПО
СТРОИТЕЛЬСТВУ МНОГOKBAPТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
С НЕНАДЛЕЖАЩИМ КАЧЕСТВОМ СТРОИТЕЛЬНЫХ
РАБОТ, С ОТСТУПЛЕНИЕМ ОТ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ,
ПРАВИЛ И ТРЕБОВАНИЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Кроме того, истец не воспользовался правом ходатайствовать о назначении дополнительной или повторной экспертизы и не заявил соответствующего ходатайства в суде первой инстанции.

Обратимся еще к одному примеру из судебной практики. Решением арбитражного суда Самарской области от 04.09.2013 исковые требования товарищества собственников жилья «XXX» удовлетворены в части обязательства ЗАО «XXX» устранить недостатки, выявленные в многоквартирном жилом доме на общую сумму ... руб. ...коп.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2015 решение арбитражного суда Самарской области от 04.09.2013 изменено, по делу принят новый судебный акт о частичном удовлетворении исковых требований ТСЖ.

В суде первой инстанции были проведены две судебные экспертизы. Согласно первой из них недостатки построенного здания могли появиться не в результате недостатков строительных работ, а вследствие некачественной эксплуатации дома. При этом эксперт причины образования указанных недостатков не разграничил.

Судом апелляционной инстанции была назначена комплексная судебная строительно-техническая и бухгалтерско-экономическая экспертиза, которая была проведена специалистами федерального бюджетного учреждения «XXX». Эксперты также не смогли разграничить недостатки, допущенные при строительстве, от недостатков, допущенных в процессе ненадлежащей эксплуатации жилого дома. Часть требований об устранении недостатков, подтвержденная выводами экспертного заключения, позволило суду апелляционной инстанции удовлетворить их, а в части недоказанных фактов образования указанных недостатков было отказано.

Судебная коллегия кассационной инстанции требования о взыскании компенсации на затраты по материалам и оплату работ из собственных средств, на исправление недостатков по строительству в размере ... руб., а также о взыскании расходов по договору о правовом обслуживании в размере ... руб. не подлежат удовлетворению, поскольку по делу не представлены доказательства того, что расходы в размере ... руб. понесены в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком строительных работ, а не в процессе обычной хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья. Документальное подтверждение необходимости проведения соответствующих работ истцом не представлено, как и не представлены доказательства несения расходов на оплату услуг представителя в размере ... руб.

Данные обстоятельства стали основанием для оставления апелляционного постановления без изменения, а кассационной жалобы — без удов-

Татьяна Горошко

tanya-goroshko@mail.ru

Споры по благоустройству территории после строительства дома

Благоустройство территории

Квартирный вопрос... Сколько копий сломано в спорах о нем. Но никто не будет отрицать, что с приобретением жилья так или иначе сталкивается почти каждая семья. Проблема эта многогранная, при её решении возникает множество вопросов: от рисков ипотечного кредитования для приобретения жилья и до тонкостей государственной регистрации права собственности.

Достаточно распространенным способом приобретения жилья на сегодняшний день является участие граждан в долевом строительстве по правилам Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту — № 214-ФЗ).

В соответствии с ч. 1 ст. 4 № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно ч. 1 ст. 7 № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Так как приобретение жилья для подавляющего большинства покупателей является сделкой, требующей вложения большего количества ресурсов и денежных средств, то в силу высокого размера оплаты жилья особо важным становится вопрос получения желаемого результата: не только квартиры как таковой, но и повышения качества жизни. Одним из критериев этого фактора является то, насколько благоустроенной является придомовая территория, так как без удобных и безопасных дорожек, освещения, озеленения и т.п. у собственников квартир в дальнейшем возможны проблемы в комфортной эксплуатации своего дома.

Целью настоящей статьи является изучение и анализ имеющейся на сегодняшний день судебной практики по спорам, возникающим после строительства многоквартирного дома в сфере благоустройства придомовой

территории. Это позволит лучше понимать данную проблематику и на основании этого вырабатывать стратегию своего поведения как гражданам, приобретающим жильё, так и организациям–застройщикам.

Под благоустройством территории принято понимать комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства. Такое определение содержалось в Методических рекомендациях по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденных Приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2011 № 613, но в последующем признанных недействующими апелляционным определением Верховного Суда Российской Федерации (далее — ВС РФ) от 17.12.2015 № АПЛ15-557. С момента признания недействующими указанных выше Методических рекомендаций иного определения благоустройства территории законодателем и правоприменителем пока предложено не было, поэтому в целях данной статьи будем использовать данное понятие. Сами же работы по благоустройству территории, включая подготовку к застройке, работы с растительным грунтом, устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение, должны осуществляться согласно строительным нормам и правилам СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 25.09.1975 № 158).

Благоустройство территории при строительстве многоквартирного дома является важной обязанностью застройщика, так как:

— согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство; разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В силу ст. 48 ГрК РФ архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям.

Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» предусматривает, что в составе проектной документации должно быть описание решений по благоустройству территории.

Следовательно, без решений по благоустройству территории застройщик не сможет утвердить в уполномоченных органах проектную документацию, а значит, и не сможет получить разрешение на строительство.

— без благоустройства территории невозможно сдать объект в эксплуатацию: согласно строительным нормам и правилам СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» (утв. Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 № 84) законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями только после выполнения всех работ, благоустройства территории, обеспеченности объектов оборудованием в полном соответствии с утвержденными проектами, а также после устранения недоделок;

— расходы застройщика на благоустройство территории по сути уже профинансированы из привлеченных средств участника долевого строительства и в том числе формируют первоначальную стоимость объекта строительства;

— при проверке в судебном порядке качества работ застройщика выяснению среди обстоятельств дела подлежит также факт выполнения (или невыполнения) застройщиком работ по благоустройству территории в необходимом объеме и надлежащего качества (см. например, постановление ФАС Московского округа от 06.09.2010 № КГ-А41/9592-10 по делу № А41-32681/09; постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2010 по делу № А70-2134/2010; постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.12.2010 по делу № А70-2134/2010).

Итак, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям СНиП.

Однако, к сожалению, как и в прочих сферах, в области благоустройства территории после строительства многоквартирного дома, застройщики иногда пренебрегают принятыми на себя обязательствами.

На основании п. 6 ст. 7 № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявлять застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Таким образом, в пределах гарантийного срока действует презумпция вины подрядчика за недостатки (дефекты) выполненных работ (см., например, постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.05.2013 по делу № А33-18054/2011; постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.12.2014 № Ф01-4827/2014 по делу № А82-14148/2012).

Итак, рассмотрим некоторые споры.

1. по иску физического лица к застройщику:

- апелляционным определением Воронежского областного суда от 15.07.2014 № 33-3717 было оставлено в силе решение суда первой инстанции по иску собственника квартиры к застройщику об обязанности устранить недостатки выполненных работ (исковые требования удовлетворены частично);

- апелляционным определением Алтайского краевого суда от 03.07.2013 было оставлено в силе решение суда первой инстанции по иску собственника квартиры к застройщику в рамках защиты прав потребителей об обязанности произвести работы (исковые требования удовлетворены частично).

В таких спорах не следует забывать следующее: так как законодатель

установил повышенную ответственность за нарушение обязательств стороной, осуществляющей предпринимательскую, в том числе строительную, деятельность, и распространил действие Закона РФ «О защите прав потребителей» на отношения по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, то предоставил им право требовать возмещения штрафа и морального вреда за нарушение соответствующих обязательств.

При этом необходимо отметить, что в случае, если истец будет требовать еще и неустойку, то она в порядке ст. 333 ГК РФ может быть снижена, на что дополнительно обращает внимание ВС РФ в Постановлении Пленума № 7 от 24.03.2016 (п. 78).

2. по иску прокурора к застройщику в защиту неопределенного круга лиц:

- решением Фрунзенского районного суда города Владимира от 19.07.2012 по делу № 2-1288/2012 оставлено в силе решение суда первой инстанции по иску прокурора в интересах неопределенного круга лиц к застройщику о возложении обязанности выполнить работы по благоустройству придомовой территории многоквартирного дома (исковые требования удовлетворены полностью).

3. по иску физического лица к органам местного самоуправления и (или) государственной власти:

- апелляционным определением Челябинского областного суда от 16.01.2015 по делу № 11-243/2015 по иску собственника квартиры к администрации города Челябинска о проведении благоустройства прилегающей территории дома решение суда первой инстанции было отменено, в удовлетворении исковых требований было отказано, так как администрация города Челябинска не является стороной правоотношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, и действующее законодательство не предусматривает возложение какой-либо обязанности по устранению недостатков, связанных со строительством многоквартирного жилого дома в порядке долевого участия, на администрацию города.

4. по иску управляющей компании (ТСЖ и т.п.) к застройщику:

- постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 18.01.2013 № Ф09-12917/12 по делу № А60-18405/2011 были оставлены в силе судебные акты первых двух инстанций по иску товарищества, являющегося некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме, к застройщику об обязанности исполнить свои обязанности в натуре (исковые требования удовлетворены частично);

- постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2015 по делу № А56-61901/2014 было изменено решение суда первой инстанции по иску управляющей компании к застройщику об обязанности завершить благоустройство территории (исковые требования удовлетворены частично);

- постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2015 по делу № А45-20103/2014 было оставлено в силе решение суда первой инстанции по иску товарищества собственников жилья в многоквартирном доме к застройщику об обязанности устранить дефекты благоустройства внутридомовой территории дома (исковые требования удовлетворены частично).

Необходимо отметить, что, несмотря на имеющуюся в целом положительную практику в отношении ТСЖ при рассмотрении споров с застройщиками, истцам не следует забывать о необходимости соблюдать нормы не только материального, но и процессуального права. Так, например, истцу (ТСЖ) по делу № А19-5217/2011 было отказано в удовлетворении требований о понуждении застройщика произвести благоустройство придомовой территории жилого дома именно по процессуальным основаниям (см. постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2011).

Исходя из краткого анализа приведенной выше судебной практики, можно сделать следующие выводы:

1. Истцы в большинстве случаев способом правовой защиты выбирают иски о принуждении совершить те или иные действия по благоустрой-

ству территории, при этом сами требования достаточно разнообразны: например, произвести озеленение придомовой территории, обустроить дополнительные места для парковки и стоянки автомобилей, выполнить покрытие детской площадки и т.д.;

2. Споры по благоустройству территории после строительства многоквартирного дома в общей массе споров с застройщиками меньше, чем споров по срокам передачи квартир, площади квартир и другим аспектам основного обязательства, но их количество не отражает реального количества нарушений, так как вызвано низкой правовой культурой граждан и восприятием благоустройства как дополнительного обязательства;

3. Практика по спорам, связанным с благоустройством территории после строительства многоквартирного дома, достаточно однородна, поэтому, безусловно, рекомендую застройщикам действовать добросовестно и сразу исполнять все свои обязательства. Это позволит уменьшить издержки компании на судебную работу и направить ресурсы (как материальные, так и человеческие) на более сложные задачи;

4. С точки зрения потенциальных судебных издержек застройщику «более выгодно», если уже речь идет о судебном споре, судиться с ТСЖ, управляющими компаниями и т.п., чем с физическими лицами, так как в силу применения Закона РФ «О защите прав потребителей граждане дополнительно вправе требовать возмещения морального вреда и уплаты штрафа за нарушение застройщиком принятых на себя обязательств;

5. Также застройщикам, если они сдают объект в эксплуатацию в зимний период (когда осуществить работы по благоустройству невозможно), под условием выдачи гарантийных обязательств осуществить указанные работы в приемлемое для этого время года, необходимо учитывать не только то, что это нужно всё-таки сделать, но и то, что согласно ст. 431.2 ГК РФ несоответствие данным заверениям об обстоятельствах может повлечь для застройщика дополнительные расходы — обязанность возместить убытки или уплатить неустойку.

Кроме того, выходя за рамки статьи, необходимо напомнить застройщикам о том, что в том регионе, в котором велось строительство много-



**Эдуард
Остроброд**

SELA



**ТОТ ЖЕ
«МАКДОНАЛЬДС»
— ТАМ ГОЛОВЫ
НЕ НАДО:
ЛЮДИ РАБОТАЮТ
КАК РОБОТЫ**

**СТАНДАРТ — ЭТО НЕКАЯ
АТТЕСТАЦИЯ СОТРУДНИКА
ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ
ДОЛЖНОСТИ И УСПЕШНОГО
ПРОХОЖДЕНИЯ
ИСПЫТАТЕЛЬНОГО СРОКА**

Владимир Гучков

Обращение взыскания на квартиру

Суды по-разному трактовали соразмерность задолженности по кредиту и стоимость заложенной квартиры, пока законодатель не внес изменения. Что изменилось? Как можно отстоять свою собственность, если нет возможности и далее выплачивать ипотеку?

Вот уже второй год длится очередной финансовый кризис, который, как обычно, никто не предвидел. Неизбежный спутник любого экономического спада — неисполнение должниками своих обязательств перед кредиторами. В такие времена больше всего страдает «средний класс», мелкие собственники — у более обеспеченных граждан есть достаточные накопления, позволяющие пережить невзгоды, а бедноте просто нечего терять.

В первую очередь сказанное относится к ипотечным заемщикам, которым даже при условии погашения значительной части кредита рискуют потерять заложенную квартиру, даже в случае незначительной просрочки.

Впрочем, положение ипотечных заемщиков, выплативших, к примеру, 3/4 задолженности по кредиту, не так безнадежно, как может показаться на первый взгляд, главное, не опускать руки и бороться, ведь, как известно, право защищает активных.

Давайте рассмотрим способы, которыми заемщик, выплативший большую часть долга, может воспрепятствовать обращению взыскания на заложенную квартиру.

1. НЕДОПУЩЕНИЕ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

Прежде всего, стоит сказать, что с каждым экономическим кризисом законодательство о залоге становится все более «прокредиторским», обращать взыскание на заложенное имущество становится все проще, а у должников остается все меньше возможностей воспрепятствовать этому. Однако соответствующие поправки распространяются только на отношения, возникшие после вступления их в силу, поэтому заёмщики, заключившие договор раньше, находятся в более благоприятном положении.

Раньше главной надеждой заемщиков, погасивших большую часть кредита, был п. 2 ст. 348 ГК РФ, в соответствии с которой в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно, и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Суды достаточно широко толковали данную норму, отказывая банкам в обращении взыскания на заложенную квартиру, если заемщик погасил большую часть кредита, а стоимость заложенной квартиры существенно превышает размер непогашенной задолженности.

Безусловно, такое положение вещей было не выгодно банкам, и в 2008 году данная норма была уточнена. Теперь предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно, и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости заложенного имущества, а просрочка составляет менее трех месяцев.

**НО ТЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, КОТОРЫЕ НЕ СЫГРАЛИ
БЫ РОЛИ В ДРУГОМ СЛУЧАЕ, ПРИОБРЕЛИ
РЕШАЮЩЕЕ ЗНАЧЕНИЕ В ПОГРАНИЧНОЙ
СИТУАЦИИ, КОГДА СУД ВЫНУЖДЕН БЫЛ
УЧИТЫВАТЬ ВСЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА ДЛЯ
ТОГО, ЧТОБЫ ВЫНЕСТИ РЕШЕНИЕ**

Поэтому, если договор был заключен после 2008 года суды обращают взыскание на предмет залога в случае выплаты менее 95% от ее стоимости. Так, при рассмотрении дела № 18-КГ15-181 Верховный Суд РФ пришел к выводу, что банк вправе обратиться взыскание на квартиру, так как ее стоимость превышает размер непогашенной задолженности менее чем на 95%.

Однако не все так мрачно и безрадостно.

Во-первых, как уже сказано выше, данные изменения распространяются только на договоры, заключенные позднее 11.01.2009.

Так, арбитражные суды трех инстанций, рассматривая дело № А41-43525/09, отказали в иске об обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку размер задолженности составлял 25% от стоимости недвижимости. Свое решение суды мотивировали тем, что поскольку договор ипотеки заключен ранее вступления в силу поправок, устанавливающих критерии несоразмерности стоимости предмета залога размеру неисполненного обязательства, суды в данном случае вправе делать вывод о несоразмерности без учета данных критериев, по своему внутреннему убеждению, на основе фактических оснований конкретного дела.

**СЛЕДУЯ ПОЗИЦИИ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РФ,
СУД ОТКАЗАЛ В ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА
ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО, ПОСКОЛЬКУ БОЛЬШАЯ
ЧАСТЬ КРЕДИТА БЫЛА ЗАЕМЩИКОМ ПОГАШЕНА, И
ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА КВАРТИРУ НАРУШАЛО
БЫ БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ СТОРОН**

Поскольку предметом рассмотрения в приведенном выше деле являлось взыскание задолженности по коммерческому кредиту и обращение взыскания на коммерческую недвижимость, оно рассматривалось в арбитражном суде, для арбитражных судов характерно более «смелое» толкование норм, следование скорее не букве, а духу закона.

Однако более консервативные суды общей юрисдикции (к подведомственности которых отнесены споры с участием граждан), рассматривая иски об обращении взыскания на заложенное имущество по договорам, заключенным ранее 11.01.2009, также достаточно широко применяют п. 2 ст. 348 ГК РФ.

Яркий и в то же время достаточно типичный пример подобного решения

— определение Самарского областного суда от 28.12.2010 по делу № 33-13185/2010. Давайте рассмотрим данное дело поподробней.

Банк обратился с иском к заемщику о возврате задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на предмет ипотеки.

Позиция банка была проста — заемщик перестал своевременно и в полном объеме вносить ежемесячные платежи по кредитному договору, следовательно, основания для обращения взыскания на предмет залога имеются.

Ответчик же выработал весьма эффективную линию защиты, которую можно свести к трем доводам:

1 — довод о необходимости снижения размера неустойки;

2- довод о несоразмерности стоимости предмета залога размеру задолженности по кредитному соглашению;

3- доводы, вызывающие у суда сочувствие.

Истец заявил, что размер неустойки, предусмотренный кредитным договором, был чрезмерно высоким, изменить это условие при заключении договора у ответчика не было возможности ввиду слабой переговорной позиции. Размер задолженности (после снижения неустойки судом) составляет 401 341 руб., а стоимость квартиры — 1 258 000 руб., следовательно, нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, поэтому требование банка об обращении взыскания на заложенную квартиру удовлетворению не подлежит.

Кроме того, ответчик сказал о том, что спорная квартира является его единственным жильем, в котором также проживает ее престарелая мать и не имеющая заработка дочь.

Суд счел аргументы ответчика убедительными и отказал банку в обращении взыскания на заложенное имущество.

Как видно, размер задолженности даже после снижения неустойки составил около 32%. При подобных соотношениях стоимости заложенного имущества и размера задолженности суды разрешают дела по-разному, поэтому значимыми становятся даже обстоятельства, с которыми законодатель не связывает разрешение данного вопроса.

В соответствии с процессуальным законодательством обращение взыскания на единственное жилье гражданина не допускается, однако данное правило не действует, если единственное жилье заложено по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. В связи с этим суду должно было быть безразлично, является ли предмет залога единственным жильем ответчика, проживают ли в нем иные лица. Но те обстоятельства, которые не сыграли бы роли в другом случае, приобрели решающее значение в пограничной ситуации, когда суд вынужден был учитывать все обстоятельства дела для того, чтобы вынести решение.

Изменилось ли решение суда, если бы ответчик не привел один из указанных трех доводов? Сложно сказать, но его позиция смотрелась бы куда менее выигрышно.

Не менее интересно апелляционное определение Омского областного суда от 19.06.2013 по делу № 33-3855/2013. Данным определением суд рассмотрел дело через призму права на жилище, гарантированного Конституцией РФ.

В мотивировочной части определения суд сослался на правовую позицию Конституционного Суда РФ, изложенную в отказном определении от 15.01.2009 г. № 243-О-О, в соответствии с которой предусмотренные законодательством формы удовлетворения требования кредитора (в том числе связанные с обращением взыскания на жилище) направлены на обеспечение реального баланса интересов заемщика и кредитора, поставлены в зависимость от фактических обстоятельств дела.

Следуя позиции Конституционного Суда РФ, суд отказал в обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку большая часть кредита была заемщиком погашена, и обращение взыскания на квартиру нарушало бы баланс интересов сторон.

Те заемщики, которые заключили договор после 11.01.2009 и успели погасить большую часть долга (но менее 95%), а потом в силу каких-либо затруднений перестали погашать кредит, находятся в менее благоприятном положении, поскольку на них распространяется новая редакция п. 2 ст. 348 ГК РФ, которой, напомним, установлены конкретные критерии несоразмерности.

Несмотря на то, что данные критерии имеют характер презумпции (опровержимого предположения), и суды с учетом фактических обстоятельств дела могут признать размер требований залогодержателя явно несоразмерным стоимости заложенного имущества, и, руководствуясь другими критериями, суды предпочитают выносить решения на основании критерий, указанных законодателем.

Более того, некоторые судьи расценивают указанные критерии как обязательные, даже несмотря на оговорку п. 2 ст. 348 ГК РФ «если не доказано иное». Так, Московский городской суд, отменяя решение Люблинского районного суда, которым последний отказал в обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку его стоимость превышает размер задолженности на 40%, указал, что «критерий соразмерности суммы неисполненного обязательства и стоимости заложенного имущества императивно установлен статьей 348 ГК РФ и не может произвольно изменяться судом по своему усмотрению».

2. ОТСРОЧКА РЕАЛИЗАЦИИ

Если обращения взыскания на предмет залога избежать не удалось, залогодатель может оттянуть выселение из квартиры.

В соответствии с п. 3 ст. 54 Закона об ипотеке суд по заявлению залогодателя и при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию

Антон Бехметьев

кандидат наук

Управляющий партнер юридического бюро

«Бехметьев и партнеры»

Панама нам поможет?

В любом месте, где работают люди, рано или поздно может появиться «слабое звено», а с появлением цифровых технологий стало намного проще копировать и передавать данные. Это когда-нибудь должно было случиться. И не сказать, что никто не мог предвидеть, что информация о каких-либо высокопоставленных бенефициарах офшорных компаний может просочиться в прессу, особенно после случая со Сноуденом и с Викиликс, но «Панамское досье» стало, мягко говоря, неожиданным.

Говорят, что «мир никогда не будет теперь прежним», «офшорная революция», «панамгейт», но давайте подумаем, что же в действительности может поменяться?

Необходимо оговориться, что я выскажу только своё личное мнение и только про нашу страну, т.к. считаю, что последствия скандала в России и в мире будут различны. Достаточно сказать, что премьер-министр Исландии и министр индустрии, промышленности и туризма Испании уже подали в отставку из-за своих связей с офшорами, у нас же это называют не иначе как «заказом, чушью и вбросом». С точки зрения российского права в панамских документах действительно никакой крамолы нет, но с точки зрения «духа» последних принятых законов и наличия публичных громких антиофшорных заявлений политиков, проявляется масса противоречий.

Глобально, существует два возможных варианта развития событий:

1. Панамский скандал стимулирует наши компании и физлиц к скорейшему отказу от офшорных схем, т.к. стало понятно, что пресса, налоговые и следственные органы теперь смогут пользоваться данной и будущими «утечками» для привлечения уклоняющихся от уплаты налогов, либо «отмывающих» незаконно полученные доходы лиц, а также данная информация может просто поломать карьеру действующему политику или ответственному государственному работнику из-за общественного резонанса.

2. Панамский скандал маргинализирован, замят, инициаторы его объявлены врагами и провокаторами, сами документы — фальшивками и вбросом, и всё остаётся как есть.

Первый вариант не так хорош, как кажется на первый взгляд. Допустим, из-за вопросов, связанных с конфиденциальностью и безопасностью, некий собственник решает-таки отказаться от такого инструмента оптимизации налогов и защиты капитала, как офшорные юрисдикции, тем более что и государство год от года усиливает контроль за использованием офшорных схем. В таком случае собственнику бизнеса придется резко снизить рентабельность предприятия, переформатировать структуру, сократить бюджеты, повысить заложенные риски, а поскольку бизнесмены — люди осторожные, то и, возможно, озаботиться получением в том числе



**Наталья
Аншина**

Oasis



**ЧТОБЫ У
ЛЮДЕЙ БЫЛА
ВРАЖДЕБНОСТЬ
К КОМПАНИИ
ПЕПСИ-КОЛА**

**БОЛЬШАЯ ПРОБЛЕМА —
ИНЕРТНОСТЬ ЛЮДЕЙ:
ОНИ ХОТЯТ ПРИХОДИТЬ В
КОМФОРТНЫЕ УСЛОВИЯ
НА РАБОТУ, ПОЛУЧАТЬ
ДЕНЬГИ И НИКУДА НЕ
ДВИГАТЬСЯ**