

Обманутых дольщиков 70 тысяч...

Ипотека — «рай» для мошенников...

Доля в квартире — вирус в сделке...

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

Торговые помещения



Николай Яковлев

Снос торговых точек в Москве: Где кончается неприкосновенность частной собственности или как суды делегируют свои функции местным органам власти 7

Рента



Валерий Белов

Договор ренты и перспективы совершенствования законодательства 19

Ипотека — рай для мошенников



Владимир Петров

Как избежать мошеннических схем в получении кредита для компании от банка? 25

Аренда



Валерий Белов

Арест имущества: правоприменительная практика по договору аренды 55

Виталий Рябцев

Анализ споров, вытекающих из удержания арендодателем имущества арендатора в счет задолженности по арендой плате 67

Раздел имущества

Светлана Иванова
Раздел имущества75

За рубежом



Светлана Назарова
**Зарубежный опыт долевой собственности на
недвижимость (квартиру, дом и т.д.)**87

ЖКХ



Роман Кузьмак
Смена управляющей компании99

Комментарий эксперта



Ирина Зуй, Владимир Алистархов
.105



с. 7

Николай Яковлев

...Муниципальный орган вправе принять решение о сносе самовольной постройки, а не о признании постройки самовольной...



с. 19

Валерий Белов

...Предлагаемое нововведение увеличивает минимальный размер пожизненной ренты, устанавливаемый договорами пожизненной ренты, в два раза, что, безусловно, является отражением на практике принципа социальной ответственности...



с. 99

Роман Кузьмак

...Нормы части 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяют собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения

договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменения способа управления данным домом...

с. 67

Виталий Рябцев

... **П**осле того, как имущество арендатора попало во владение арендодателя, продажа этого имущества арендатором не лишает арендодателя права удерживать такое имущество...

с. 75

Светлана Иванова

... **Е**сли среди собственников квартиры есть несовершеннолетние, то их отказ от приобретения отчуждаемой доли должен быть согласован с органами опеки и попечительства...



с. 87

Светлана Назарова

... **Е**сли раздел в натуре невозможен, прекращение общности производится путем продажи общего предмета с торгов и распределения выручки...



с. 55

Валерий Белов

... **В**ажно обратить внимание, что бремя доказывания необходимости введения обеспечительных мер возлагается на заявителя...

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 20.05.2016.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 56-17.**

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

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** © , 2016

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Николай Яковлев

ведущий юрисконсульт АО «Русская Телефонная
Компания» Розничная сеть МТС
Bestlawyer2007@yandex.ru

Снос торговых точек в Москве: Где кончается неприкосновенность частной собственности или как суды делегируют свои функции местным органам власти

В ночь с восьмого на девятое февраля этого года в Москве по инициативе столичных органов власти было снесено 97 торговых точек. Сотни экскаваторов в нескольких районах города равняли с землей здания, палатки, павильоны и иные объекты торговли. Собственники и арендаторы с возмущением наблюдали за происходящим. Некоторые из них весьма активно пытались воспрепятствовать сносу, вплоть до того, что закрывались в своем помещении и отказывались покидать его даже под страхом получить вред жизни или здоровью в случае, если это не остановит экскаватор.

Тем не менее все 97 точек, которые входили в план сноса на эту ночь, были оперативно демонтированы. Случившееся вмиг вызвало широкий общественный резонанс, получив от некоторых средств массовой информации название «ночь длинных ковшей», которое наверняка войдет в историю города.

Многие при этом акцентировали внимание на том, что мероприятия по сносу производились «под покровом ночи», проводя тем самым аналогию с ночными рейдами НКВД в 30-е годы прошлого века.

Но, несмотря на спорность вопроса о законности мероприятий, абсолютно очевидно, что если бы снос осуществлялся в дневное время, то это привело бы к транспортному коллапсу в центре столицы.

Попробуем с правовой точки зрения разобраться в том, что привело к случившемуся, были ли у властей города основания для таких радикальных действий и как складывается судебная практика по искам владельцев снесенных построек.

Для начала вспомним, как большинство этих построек оказалось на своих местах. В 90-е годы земельные участки под снесенными объектами были переданы предпринимателям в краткосрочную аренду под постройку строений на основе быстровозводимых конструкций. Срок аренды составлял, как правило, 5 лет. Однако в дальнейшем на арендованном участке возводилось капитальное строение на фундаменте, которое обустривалось водопроводом, канализацией, горячей водой, центральным отоплением. После постройки здания Префектом соответствующего округа Москвы утверждался акт приемки вновь вводимого предприятия торговли или питания, и на основании этого акта производилась государственная регистрация права на объект.

Сразу возникает вопрос — как окружной Префект мог утвердить акт о вводе нового торгового объекта, являющегося капитальным строением, если разрешение на строительство объекта капитального строительства не выдавалось, а участок предоставлялся в краткосрочную аренду лишь для возведения строений из быстровозводимых конструкций? Возможно, это явилось следствием ненадлежащего контроля со стороны должност-

ных лиц органов местного самоуправления за проверкой оснований для строительства. А, возможно, это было сделано намерено, и может быть предметом для разбирательства правоохранительными органами.

Так или иначе, но акты о вводе были утверждены, благодаря чему предприниматели получили возможность осуществить регистрацию права собственности на возведенный ими капитальный объект. Большинство из снесенных в ночь на 9 февраля объектов были именно капитальными строениями, на которые было зарегистрировано право собственности.

Согласно части первой статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Вместе с тем реализация права собственности не должна приводить к нарушению конституционных прав других лиц, не должна нарушать их имущественные права, а тем более создавать угрозу жизни и здоровью. Самовольное строительство может приводить к таким нарушениям, поэтому вполне соответствующим Конституции РФ являются выводы по вопросам самовольного строительства, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление).

Так, в пункте 23 Постановления отмечается, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

А согласно части первой статьи 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

С учетом изложенных выше обстоятельств и норм закона столичные ор-

ганы местного самоуправления сделали вывод о том, что поскольку разрешения на строительство целого ряда торговых объектов не выдавалось, а участки предоставлялись не в целях строительства капитальных объектов, то имеются основания для признания этих объектов самовольными постройками и их сноса в судебном порядке. Это привело к тому, что в 2013 году окружными Префектурами Москвы в арбитражный суд был подан широкий ряд подобных исков. Однако в удовлетворении исков суд отказывал.

По многим искам суд указывал на пропуск истцом срока исковой давности, а также на то, что постройки не могут быть признаны самовольными, поскольку были введены актом префектуры, что послужило законным основанием для регистрации права собственности.

Пример из судебной практики.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 11 июля 2013 года по делу № А40-44702/2013.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 сентября 2013 года по делу № А40-44702/2013.

Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 16 января 2014 года по делу № А40-44702/2013.

Префектура одного из округов города Москвы обратилась в суд с требованием о признании постройки самовольной и ее сносе.

В ходе судебного процесса ответчик письменно заявил о пропуске срока исковой давности.

Судом было установлено, что «при заключении нового договора аренды в 2005 году Префектура, учитывая контрольные функции префектуры округа, могла и должна была знать о том, что с 2001 года на данный объект зарегистрировано право собственности как на объект недвижимости».

Спорный объект согласно экспертному заключению не создавал угрозы

жизни и здоровью граждан, и суд не усмотрел оснований, исключающих применение срока исковой давности, указав, что пропуск срока исковой давности является основанием для отказа в судебной защите нарушенного права.

При этом в решении было отмечено, что «суду не представлено доказательств получения необходимых разрешений на строительство спорного объекта», однако «приемка объекта в установленном порядке комиссией с участием представителей Префектуры по акту, утверждение данного акта префектом, учитывая контрольные функции префектуры округа, подтверждают осуществление строительства на основании разрешения, соответствие объекта градостроительным нормам и правилам», поскольку «осуществляя приемку спорного объекта, истец был обязан и имел возможность проверить наличие разрешения на строительство, соблюдение при возведении объекта градостроительных норм и правил, определить технические характеристики объекта».

По этим мотивам Истцу было отказано в удовлетворении исковых требований.

Суд апелляционной инстанции подтвердил правильность выводов решения суда первой инстанции и оставил его без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Суд кассационной инстанции также признал постановления нижестоящих инстанций законными и отказал в удовлетворении кассационной жалобы.

Таким образом, московским муниципальным органам не удалось в судебном порядке признать самовольными постройками большое количество строений, которые, по мнению столичного руководства, были возведены неправомечно, портили внешний вид города и зачастую создавали угрозу жизни и здоровью граждан.

Возможно, на этом история и закончилась, если бы 13 июля 2015 года не был принят Федеральный закон № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и

Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», который вступил в силу с 01 сентября 2015 года.

Данным актом были внесены изменения в статью 222 Гражданского кодекса РФ, в частности, она была дополнена пунктом 4, согласно первому абзацу которого органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Сразу стоит обратить внимание на формулировку «вправе принять решение о сносе самовольной постройки». Из нее, по нашему мнению, абсолютно четко следует, что муниципальный орган вправе принять решение о сносе самовольной постройки, а не о признании постройки самовольной. То есть, если постройка уже признана судом самовольной, то орган местного самоуправления при наличии описанных в части первой обстоятельств вправе принять решение о сносе во внесудебном порядке. Однако если статус постройки спорный, то принять решение о сносе он не вправе.

Такой вывод подтверждается и частью 3 статьи 35 Конституции РФ, согласно которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, и прежними редакциями статьи 222 Гражданского кодекса РФ, из которых следовало, что только суд может признать постройку самовольной. Складывавшаяся ранее судебная практика однозначно говорила о том, что в суде должны заявляться два требования: о признании постройки самовольной и о сносе такой постройки. Эти требования могли заявляться как вместе, так и по отдельности. А с введением нового четвертого пункта в статью 222 Гражданского кодекса РФ стало воз-

возможным не заявлять в суд требование о сносе в том случае, если ранее суд уже признал постройку самовольной. Снос в таком случае может быть осуществлен в административном порядке.

Однако Правительство Москвы, по всей видимости, придерживается иного толкования и полагает, что пункт 4 статьи 222 Гражданского кодекса РФ позволяет в административном порядке не только сносить, но и признавать постройки самовольными. И на базе такого подхода 08 декабря 2015 года Правительство Москвы приняло Постановление № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы» (далее — Постановление № 829-ПП). Согласно этому документу право выявлять самовольные постройки предоставлено Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости (далее — Госинспекция), а решение о сносе выявленных самовольных построек принимается Правительством Москвы путем принятия правового акта, предусматривающего включение самовольной постройки в специальный перечень. Приложением № 2 к Постановлению № 829-ПП как раз и был такой перечень. Он включал в себя 104 самовольных, по мнению Госинспекции, построек.

В связи с принятием Постановления № 829-ПП в декабре 2015 года владельцам включенных в перечень построек были разосланы письма-уведомления о необходимости осуществить снос самовольной постройки в срок до 28 января 2016 года, а в случае неисполнения решения о сносе самовольной постройки в установленный срок, её снос будет осуществлен префектурой административного округа.

Вполне ожидаемым было решение целого ряда предпринимателей обратиться в суды за защитой своих прав, ведь на руках у них имелись решения Арбитражного суда города Москвы, подтверждающие, что их постройки не являются самовольными. И законность многих из этих решений была подтверждена и в апелляционной и в кассационной инстанциях. Обращения последовали как в Арбитражный суд города Москвы, так и в Московский городской суд.

Большинство исков в арбитражный суд содержали в себе требование признать незаконным включение их объекта в перечень самовольных по-

строек, подлежащих сносу, который являлся Приложением № 2 к Постановлению № 829-ПП.

Однако судьи прекращали дела по подобным исковым требованиям, ссылаясь на то, что Постановление № 829-ПП и приложения к нему являются нормативно-правовым актом, обжалование которого невозможно в арбитражном суде.

Пример из судебной практики.

Определение Арбитражного суда города Москвы от 5 февраля 2016 года по делу № А40-2809/2016.

Истец обратился в суд с заявлением о признании незаконным включения своего торгового объекта в приложение № 2 к Постановлению № 829-ПП, содержащее перечень самовольных построек, подлежащих сносу.

Суд указал на то, что приложение № 2 к Постановлению № 829-ПП «является положением нормативного правового акта, поскольку само постановление Правительства Москвы с утвержденным им перечнем обладает всеми признаками нормативного правового акта, который адресован неопределенному кругу лиц, принят специально уполномоченным на то субъектом, отражает юридически властное волеизъявление уполномоченного субъекта, а также регулирует правоотношения в сфере организации мероприятий по сносу зданий, сооружений и других строений, являющихся самовольными постройками, находящимися на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена.

Таким образом, заявитель оспаривает нормативный правовой акт — постановление Правительства Москвы от 8 декабря 2015 года № 829-ПП — в части включения объекта в Приложение № 2 к Постановлению.

Поскольку отсутствует федеральный закон, относящий рассмотрение нормативных актов к компетенции арбитражного суда, то суд приходит к выводу о том, что спор в рамках данного дела не подведомственен арби-

тражному суду, в связи с чем производство по делу подлежит прекращению по основаниям, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса РФ».

Вместе с такими исками владельцы спорных построек подавали заявления о принятии судом обеспечительных мер в виде приостановления действия соответствующего пункта приложения до вступления в законную силу судебного акта по делу. Но в принятии обеспечительных мер судом в большинстве случаев также отказывалось (см., например, определение Арбитражного суда города Москвы от 14 января 2016 года по делу № А40-2809/2016; определение Арбитражного суда города Москвы от 29 января 2016 года по делу № А40-6938/2016; определение Арбитражного суда города Москвы от 4 февраля 2016 года по делу № А40-14947/2016).

Уже после сноса законность многих решений Арбитражного суда города Москвы, которыми истцам отказывалось в признании внесения в перечень самовольных построек незаконным, а также в принятии обеспечительных мер была подтверждена в вышестоящих инстанциях.

Исковые заявления, поданные в Московский городской суд, содержали требования о признании недействующим Постановления № 829-ПП, поскольку оно противоречит Конституции РФ, нормам Гражданского кодекса РФ, градостроительного, земельного и антимонопольного законодательства, а также требованиям о признании недействующими отдельных пунктов приложения № 2 к Постановлению № 829, содержащего перечень самовольных построек, подлежащих сносу. Однако и Московский городской суд отказал истцам, отмечая при этом, что Правительство Москвы обладало достаточной компетенцией для принятия оспариваемого нормативного правового акта.

Пример из судебной практики.

Решение Московского городского суда от 24 декабря 2015 года по делу № 3а-907/2015.

По одному из таких дел судом были объединены четыре исковых заявления с подобными требованиями.

Административные иски были мотивированы тем, что «здания, включённые в Перечень, не обладают признаками самовольной постройки, определёнными пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а издание нормативного правового акта Правительством Москвы нельзя квалифицировать как решение о сносе самовольной постройки, принимаемое в установленной законодательством определенной форме. Постановление № 829-ПП неправомерно устанавливает возможность внесудебного лишения граждан и юридических лиц их права собственности на принадлежащее им имущество без какой-либо справедливой и разумной компенсации причиняемых убытков, нарушает права не только собственников недвижимости, не обращавшихся за регистрацией своего права на объекты, но и тех лиц, чьи права на недвижимое имущество зарегистрированы в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что, в конечном итоге, приводит к нарушению права административных истцов на использование своего имущества для осуществления экономической и иной деятельности».

Всем четырем истцам суд отказал в удовлетворении требований, отметив, что «по настоящему делу обстоятельств, при наличии которых оспариваемый нормативный правовой акт может быть признан не соответствующим иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, и не действующим, не имеется, а Правительство Москвы является органом, который на момент издания Постановления № 829-ПП и приложений к нему обладал достаточной компетенцией для принятия названного нормативного правового акта».

Описанное выше решение Московского городского суда, по сути, переносит всю прежнюю судебную практику, ведь раньше суды исходили из того, что только суд вправе признать постройку самовольной.

На решение подана апелляционная жалоба в Верховный суд РФ. Однако на момент написания настоящей статьи дата судебного заседания еще не назначена.

Поскольку почти все самовольные постройки, включенные в перечень, не были снесены в отведенный срок, а обжаловать Постановление № 829-ПП и приложения к нему владельцам построек не удалось, Правительство

Москвы и организовало в ночь с 08 на 09 февраля 2016 года столь резонансное мероприятие по принудительному сносу.

На сегодняшний день и бизнес, и власть, и все заинтересованное юридическое сообщество ждут постановлений высших судов, в которых будет отражена их позиция по вопросам о том, как надлежит толковать статью 222 Гражданского кодекса РФ, соответствует ли она Конституции РФ, и соответствует ли ей самой Постановление № 829-ПП.

Как было отмечено выше, на наш взгляд, буквальное прочтение этой нормы абсолютно очевидно свидетельствует о том, что в административном порядке возможно только принятие решения о сносе постройки, которая ранее была признана самовольной судом. А признание постройки самовольной в административном порядке невозможно.

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

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



**Алена
Коваленко**

**WolfSport
и Acseitis**



**ЧТОБЫ ТАМ
ПРОГРЕССИРОВАТЬ,
ЭВОЛЮЦИОНИРОВАТЬ,
НАДО НАБРАТЬСЯ
ТЕРПЕНИЯ И ЖДАТЬ**

**НО ВСЕ ЗНАЮТ, ЧТО ЭТО ИМЕННО
ИСПЫТАТЕЛЬНЫЙ СРОК.
СОТРУДНИК ПОЙДЕТ НА ДОЛГИЙ
КОНТРАКТ, ТОЛЬКО ЕСЛИ ПОД
НЕГО НАЙДЕТСЯ ПРОЕКТ.
А ПОВЕРХНОСТНЫЕ
КОНСУЛЬТАНТЫ УХОДЯТ НА
КРАТКОСРОЧНЫЕ КОНТРАКТЫ**



Валерий Белов

Юрисконсульт «IKEA DOM» LLC

Преподаватель кафедры гражданско-
правовых дисциплин Московского финансово-
юридического университета МФЮА

E-mail: 5707623@mail.ru

Договор ренты и перспективы совершенствования законодательства

Во исполнение Поручения Президента РФ № Пр-2159 от 09.09.2014¹ был подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений»², который предполагает ряд изменений в сфере правового регулирования рентных отношений. Преимущественное количество предлагаемых изменений касаются порядка исчисления размера ренты, уплачиваемой плательщиком получателю ренты, поскольку именно данная категория вопросов на протяжении длительного времени вызывает споры между субъектами рентных отношений.

Итак, среди предлагаемых изменений полагаем возможным выделить следующие:

Изменение № 1:

Исключается положение об обязательной государственной регистрации договора ренты, а также устанавливается порядок регистрации прав получателя ренты, которые представляют собой обременение права собственности плательщика ренты. Указанное изменение продиктовано, прежде всего, вступившим с 01 марта 2013 г. в законную силу Федеральным законом³, который отменил обязательную государственную регистрацию целого ряда договоров. Таким образом, указанное предлагаемое нововведение является не более чем приведением второй части Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ)⁴ в соответствие с положениями части первой ГК РФ⁵.

Изменение № 2:

В качестве обоснования установления минимального размера платы за передачу отчуждаемого под выплату ренты имущества разработчики опе-

¹ Поручение № Пр-2159 от 09.09.2014г. // Электронный ресурс URL: <http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/46594> (дата обращения 01.05.2016)

² Электронный ресурс. <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=48170> (дата обращения 01.05.2016)

³ Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 31.12.2012. N 53 (ч. 1). ст. 7627.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. N 5. ст. 410.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. N 32. ст. 3301.

Пункт и номер статьи	Текущая редакция	Редакция, предусмотренная проектом Федерального закона
Пункт 4 статьи 596 ГК РФ	Отсутствует	Размер платы за передачу отчуждаемого под выплату ренты имущества получателя ренты в собственность плательщика ренты должен составлять не менее двадцати процентов от рыночной стоимости отчуждаемого имущества, определенной независимым оценщиком.

рировали средним размером первоначального взноса по ипотечным программам в кредитных организациях. Представляется, что установление минимального размера платы за отчуждение объекта договора ренты преследует социально-направленные цели, что способствует защите интересов получателя ренты. Между тем изложенная редакция не лишена изъяна, поскольку изложена в императивной форме, следовательно, вопреки основополагающему принципу гражданского права — свобода договора, стороны будут вынуждены подчиняться данной императивной норме. Полагаем, что наиболее удачной была бы предложенная формулировка в том случае, если она имела бы диспозитивную направленность, которая может быть реализована путем добавления следующего положения: «Если иное не предусмотрено соглашением сторон ...».

Изменение № 3:

Предлагаемое нововведение увеличивает минимальный размер пожизненной ренты, устанавливаемый договорами пожизненной ренты, в два раза, что, безусловно, является отражением на практике принципа социальной ответственности. Таким образом, минимальный размер пожизненной ренты в договорах пожизненной ренты, где отчуждение имущества происходит на бесплатной основе, будет составлять 18 904 (восемнадцать тысяч девятьсот четыре) рубля 00 коп. исходя из расчета существующей величины прожиточного минимума⁶.

⁶ Постановление Правительства РФ от 10.03.2016 N 178 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации за IV квартал 2015 г.» // Собрание законодательства РФ. 21.03.2016. N 12. ст. 1659.

Пункт и номер статьи	Текущая редакция	Редакция, предусмотренная проектом Федерального закона
Пункт 2 статьи 597 ГК РФ	Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.	Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Однако существует несколько спорных вопросов:

1. по тексту пояснительной записки не приводится, почему минимальный размер ренты был увеличен именно в два раза, а не более, в связи с чем остается только угадывать мотивы указанных лиц

2. не учтено, будут ли указанные положения иметь обратную силу, как это было установлено статьей 6 Федерального закона от 30.11.2011 № 363-ФЗ⁷;

3. минимальный размер величины пожизненной ренты установлен только применительно к договорам, где отчуждение происходит бесплатно, в то время как для договоров ренты, где отчуждение происходит на возмездной основе, минимальный размер ежемесячной ренты не установлен.

Изменение № 4:

Пункт и номер статьи	Текущая редакция	Редакция, предусмотренная проектом Федерального закона
Пункт 1 статьи 601 ГК РФ	По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты — гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).	По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты — гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты (физическое лицо, некоммерческая организация), который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Предлагаемое нововведение устанавливает ограниченный перечень лиц, которые могут выступать на стороне плательщика ренты, а именно: физические лица и некоммерческие организации. В обоснование указан-

⁷ Федеральный закон от 30.11.2011 N 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 05.12.2011. N 49 (ч. 1). ст. 7041.

ных изменений разработчики указывают на отсутствие на государственном уровне возможности обеспечить необходимый контроль за деятельностью коммерческих организаций в сфере рентных отношений. Между тем представляется, что ограничение субъектного состава в социально важных сделках не может быть продиктовано исключительно отсутствием механизма, позволяющего осуществлять государственный контроль. Кроме того, коммерческие организации наоборот обладают более значительными экономическими ресурсами по сравнению с некоммерческими, что могло бы способствовать увеличению размера ежемесячных рентных платежей, осуществляемых в пользу получателя ренты.

Подытоживая, необходимо отметить, что:

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

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



Владимир Петров

юрист 3 класса, бывший работник судебной системы

E-mail: Boyard19@mail.ru

Как избежать мошеннических схем в получении кредита для компании от банка?

«Жизнь в кредит» сейчас прочно вошла в наш обиход — существуют различные типы кредитов, предназначенные как для того, чтобы, скажем, купить телевизор, так и для того, чтобы открыть свой бизнес. Как нетрудно догадаться, в кредитных делах крутятся временами астрономические суммы, а это — благодатное поле деятельности для мошенников. Таковыми становятся как физические, так и юридические лица. Первые случаи более распространены, зато вторые — куда опаснее для банка. Именно о них мы и поговорим сегодня.

Существует две основные мошеннические схемы, которые «проворачивают» юридические лица в отношении банков при взятии кредитов.

1. Предъявление юридических документов с различной степенью фальсификации: фиктивные учредители, похищенные или подделанные учредительные и регистрационные документы, подложные документы по руководителям предприятия.

2. Специально созданные для хищения кредитных ресурсов предприятия, т. н. «фирмы-однодневки».

2. «Фирмы-однодневки» — беда нашего времени

По итогам своего расследования я установил, что самой массовой из мошеннических кредитных схем, связанных с юридическими лицами, являются «фирмы-однодневки» — т.е. компании, созданные специально затем, чтобы получить вышеназванный кредит и исчезнуть, а кредитные средства при этом спокойно осядут в карманах её хозяев.

Наглядным примером мошенничества через «фирмы-однодневки» может служить приговор, вынесенный Раменским городским судом в отношении К.В.А., обвиняемого в совершении преступления, предусмотренного ст. 159.1 ч. 3 УК РФ.

ФИО1, уголовное дело в отношении которого рассмотрено в отдельном судопроизводстве, будучи директором Департамента безопасности операционного офиса ОАО, на основании трудового договора, дополнительных соглашений к нему и Приказа с возложенными на него должностными обязанностями, в соответствии с Должностной инструкцией, непосредственно связанный с: организацией и непосредственным осуществлением мероприятий по обеспечению внутренней безопасности подразделения, участием в мероприятиях по возврату просроченной ссудной задолженности по корпоративным кредитам; подбором, организацией работы и контролем за деятельностью руководителей и сотрудников подразделений Департамента безопасности, распределением между ними задач, функциональных обязанностей и полномочий, предусмотренных типовыми должностными инструкциями; организацией работы по идентифика-

ции заемщиков и партнеров Банка по программам розничного, малого и среднего бизнеса, осуществлением идентификации корпоративных заемщиков, ФИО2, уголовное дело в отношении которого рассмотрено в отдельном судопроизводстве, будучи на основании приказа генеральным директором ООО, т.е. руководителем, ответственным за финансово-хозяйственную деятельность Общества, кроме того, имея в наличии Уставные документы и печати фирмы-однодневки Общества с ограниченной ответственностью ХХХ, и ФИО3, уголовное дело в отношении которого рассмотрено в отдельном судопроизводстве, обладая информацией от ФИО1 о Регламенте взаимодействия при организации сотрудничества с предприятиями-партнёрами в рамках программы кредитования на неотложные нужды в Филиале, с целью совершения преступлений корыстного характера — мошенничеств в сфере кредитования, т.е. хищения денежных средств заемщиком путём предоставления Банку заведомо ложных и недостоверных сведений, не позднее <дата> в неустановленном следствием месте организовали группу лиц по предварительному сговору, в состав которой вошел К.В.А., а также другие неустановленные лица, уголовное дело в отношении которых выделено в отдельное производство, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков» в Банк, обналичивания кредитных денежных средств, полученных соучастником, выполняющим роль «заёмщика», и последующем распределением похищенных денежных средств между всеми участниками преступления, согласно заранее оговорённой между ними суммы вознаграждения за роль в участии в совершении преступления каждого.

В целях успешной реализации своих преступных намерений, облегчения совершения преступных действий, придания видимости законности и легальности их деятельности, ФИО1, ФИО2 и ФИО3, действуя по предварительному сговору, разработали план своих преступных действий, распределили роли, согласно которым: ФИО1 занимался контролем за оформлением и получением кредитов мнимыми сотрудниками ООО «СВК<...>» и ООО «<...>», а также непосредственным одобрением подаваемых ими заявок; ФИО2, фактически являясь единственным сотрудником указанных организаций и используя имеющиеся у него печати указанных организаций, занимался изготовлением подложных документов, необходимых лицам, выступавшим в роли заемщиков, для предоставления в ОАО и последующего получения кредитов. Данные печати впоследствии (за исключе-

нием изъятой в ходе предварительного расследования) были уничтожены одним из заемщиков ФИО4 по указанию ФИО2 ввиду того, что действия преступной группы стали очевидны сотрудникам правоохранительных органов.

ФИО3 согласно распределенным ролям занимался непосредственным привлечением и инструктажем лиц, выступавших в роли заемщиков. Он, получая непосредственно от ФИО2 пакет подложных документов, необходимых для получения кредита, передавал их как сам непосредственно, так и через неустановленных лиц, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заемщиков» — лиц, выступавших в роли заемщиков, а также передавал данный пакет подложных документов непосредственно ФИО1. После передачи подложных документов ФИО3 созванивался с ФИО1 и осуществлял контроль за процессом одобрения кредита на лиц, выступающих в роли заемщиков, а также совместно с неустановленными лицами, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заемщиков», осуществлял обналичивание денежных средств и распределение их между соучастниками преступной группы.

Лица, выступающие в роли заемщиков, реально понимая и осознавая, что без помощи ФИО1, ФИО2, ФИО3 и других неустановленных лиц, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заемщиков», будучи не работающими и имеющими доход, не позволяющий им получить кредит в банке, а также не имея реальной возможности выплачивать кредит, вступили в преступный сговор с ФИО1, ФИО2, ФИО3 и другими неустановленными лицами, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заемщиков», направленный на совершение мошенничества в сфере кредитования. Лица, выступающие в роли заемщиков, непосредственно участвовали в получении кредита в ОАО на льготных условиях, получая за это определенное вознаграждение.

Так, в середине февраля 2010 года, точные дата и время следствием не установлены, ФИО2 как генеральный директор, имея при себе Уставные документы и печать указанного ООО, при непосредственном участии и в сопровождении ФИО1, обратился с заявкой в устной форме в отдел по развитию розничного бизнеса Филиала ОАО для согласования решения о сотрудничестве указанного Банка с вышеуказанной организацией при по-

лучении кредитов на неотложные нужды на льготных условиях. После чего ФИО1, выполняя отведённую ему роль в преступном сговоре с ФИО2 и ФИО3, заведомо зная, что ООО «XXX» фактически не осуществляет никакой деятельности ввиду отсутствия в штате фирмы реальных работников и по юридическому адресу располагается формально, используя свои служебные полномочия директора Департамента безопасности Филиала ОАО, действуя умышленно, нарушая должностные инструкции, лично составил и подписал Заключение о проверке Компании и Лист согласования решения о сотрудничестве Филиала ОАО с ООО, в которые внес заведомо недостоверные сведения о численности сотрудников организации, сумме средней заработной платы, сфере деятельности, заведомо зная и понимая о том, что без указанных документов кредиты сотрудникам ООО на льготных условиях выдаваться не будут. Затем ФИО1., продолжая выполнять отведённую ему роль, изготовленные им заведомо подложные Заключение о проверке Компании и Лист согласования решения о сотрудничестве Филиала ОАО с ООО передал для согласования управляющей Раменским филиалом ОАО ФИО5, введя ее в заблуждение относительно проведенной им проверки в отношении указанной организации и достоверности содержащихся в данных документах сведений. Управляющая Раменским филиалом ОАО ФИО5, не подозревая о преступных намерениях действующих в группе лиц по предварительному сговору ФИО1, ФИО2 и ФИО3, будучи введённой в заблуждение ФИО1, согласовала путём подписания подготовленные последним заведомо подложные документы, необходимые для выдачи кредитов на льготных условиях работникам ООО — Заключение о проверке Компании и Лист согласования решения о сотрудничестве Филиала ОАО с ООО, в которые ФИО1 умышленно, по договорённости с ФИО2 и ФИО3, внёс заведомо недостоверные сведения о численности сотрудников организации, сумме средней заработной платы, сфере деятельности. В последующем ФИО1 направил вышеуказанные заведомо подложные документы в главный офис ОАО для присвоения ООО регистрационного номера.

После получения положительного решения и присвоения ООО «XXX» регистрационного номера, необходимого для получения работниками данной организации кредитов по программе льготного кредитования, ФИО1 сообщил данную информацию остальным лицам — участникам преступной группы. ФИО3 и другие участники преступной группы, действуя

в сговоре с ФИО2 и ФИО1, выполняя отведённые им роли, с целью привлечения лиц, стремящихся к быстрому и легкому обогащению, используя разные источники (объявления в газетах, электричках, локальной сети Интернет), распространили рекламу о быстром получении кредита, неустановленными различными способами изготавливали и получали важные и иные личные поддельные документы, необходимые для получения кредита на неотложные нужды по программе льготного кредитования — утраченные действующие паспорта граждан РФ; дипломы о высшем образовании; трудовые книжки. По мере подыскания соучастников в преступлении, которым отводилась роль «заёмщика», ФИО2, выполняя отведённую ему роль в преступной группе с ФИО1 и ФИО3, изготавливал подложные справки о доходах физического лица 2-НДФЛ по форме, утверждённой приказом ФНС, в соответствии с которыми местом работы «заёмщика» являлось ООО, используя которые другие соучастники преступной группы впоследствии, действуя путём обмана, при непосредственном участии и покровительстве ФИО1, лично курирующего и контролирующего процесс одобрения выдачи кредитов мнимым работникам ООО, оформляли кредиты на неотложные нужды в Филиале ОАО: получали денежные средства, которые соучастники совместно похищали, оплатив лишь первоначальные взносы по кредиту, с целью сокрытия совершаемого преступления, и не имея намерения исполнять дальнейшие обязательства по договору кредита. Похищенными денежными средствами соучастники распоряжались согласно преступного умысла и роли каждого в преступлении, распределяя вырученные денежные средства между собой.

Реализуя свой заранее обдуманый преступный замысел, ФИО3 и ФИО2, действуя согласно отведённой им роли, в конце марта 2010 года, точные дата и время не установлены, действуя умышленно, подыскали соучастника в преступлении — К.В.А., которому отводилась роль «заёмщика», и предложили последнему по заведомо подложным документам получить денежные средства в кредит в Филиале ОАО, после чего похищенные денежные средства разделить между собой, таким образом совершив их хищение, а кредит в дальнейшем не выплачивать. К.В.А., имея умысел на совершение хищения мошенническим путем денежных средств, принадлежащих ОАО, реально понимая и осознавая, что без помощи вышеуказанных лиц, будучи не работающим, не сможет получить кредит, а также не имея реальной возможности его выплачивать, вступил в преступный

сговор с ФИО1, ФИО2, ФИО3 и другими неустановленными лицами, направленный на совершение мошенничества в сфере кредитования.

После чего ФИО2, выполняя отведённую ему роль согласно ранее достигнутой договорённости, заведомо зная, что К.В.А. не работает в ООО, изготовил и передал последнему две подложные справки о доходах физического лица 2-НДФЛ, содержащие заведомо ложные и недостоверные сведения о месте его работы в ООО, сумме среднемесячной заработной платы. С целью осуществления своего преступного умысла К.В.А. и неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», <дата> в дневное время суток, точное время следствием не установлено, прибыли к Филиалу ОАО, где неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», осталось ждать у здания Банка на улице, в то время как К.В.А., получив информацию о том, что в указанном филиале ОАО работает лицо, состоящее в преступной группе, оказывающее поддержку и содействие в получении кредитов мошенническим путем, прошёл в кредитный отдел указанного Банка, и, действуя согласно отведённой ему (К.В.А.) роли в преступном сговоре, заведомо зная, что он не работает в ООО «ХХХ», реально осознавая, что использует заранее подготовленный необходимый пакет вышеуказанных подложных документов, обратился к кредитному консультанту с просьбой предоставить ему кредит на неотложные нужды в сумме 1.000.000 рублей, заведомо зная, что в дальнейшем кредит выплачивать не будет ввиду отсутствия к этому личных намерений и реальной возможности. После этого К.В.А., согласно заранее обдуманного преступного плана, в ходе заполнения анкеты к Заявлению о предоставлении кредита на неотложные нужды, умышленно внёс в неё заведомо ложную и недостоверную информацию о своём месте работы и ежемесячных доходах, приобщил к анкете-заявлению, кроме прочих документов, заранее подготовленные ФИО2 две подложные справки о доходах физического лица, обманывая и вводя таким образом кредитного консультанта в заблуждение.

Продолжая реализовывать свои совместные преступные намерения, ФИО1, действуя по предварительному сговору с ФИО6, ФИО2 и другими неустановленными по делу лицами, выполняя отведённую ему роль, используя свои служебные полномочия директора Департамента без-

опасности, осуществляя лично контроль за процессом одобрения выдачи кредитов мнимым сотрудникам ООО, заведомо зная о том, что К.В.А. не является сотрудником указанной организации, одобрил выдачу кредита соучастнику преступления как добросовестному заёмщику. После положительного одобрения кредита последнему ФИО1 сообщил данную информацию ФИО2 и ФИО3, которые посредством неустановленного соучастника преступной группы сообщили К.В.А. о необходимости явки в Филиал ОАО для получения кредита.

29.03.2010, в то время как неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», осталось ожидать на <адрес>, К.В.А. в кредитном отделе подписал Заявление о предоставлении кредита на неотложные нужды и расписку о получении карты ОАО и пин-кода. После получения обманном мошенническим путём карты с находящимися на ней кредитными денежными средствами в сумме <...> рублей, принадлежащими Филиалу ОАО, К.В.А., не имея намерений исполнять дальнейшие обязательства по договору кредита, и неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», обналичили сумму кредитных денежных средств, таким образом совершив их хищение, которыми впоследствии распорядились по своему усмотрению в соответствии с выполняемыми ролями.

В целях сокрытия совершённого преступления, придания видимости легальности и законности совершённой с Банком сделки, однако не имея намерений рассчитываться перед Банком в полном размере за кредит, неустановленным соучастником указанной выше группы на расчетный кредитный счет К.В.А. были внесены денежные средства.

Суд приговорил признать К.В.А. виновным в совершении преступления, предусмотренного ст. 159.1 ч. 3 УК РФ и назначить ему наказание в виде 2 лет лишения свободы. В силу ст. 73 УК РФ назначенное судом наказание считать условным с испытательным сроком 6 месяцев. Возложить на К. В. А. дополнительные обязанности:

— в течение 10 дней после вступления приговора в законную силу явиться в Уголовно-исполнительную инспекцию по месту жительства для постановки на учет;

— ежемесячно в строго установленные дни являться на регистрацию в Уголовно-исполнительную инспекцию по месту жительства;

— не менять места жительства без уведомления Уголовно-исполнительной инспекции.

Меру пресечения в отношении К.В.А. — подписку о невыезде — отменить после вступления приговора в законную силу.

Ещё одним наглядным примером мошенничества через «фирмы-однодневки» может служить приговор Раменского горсуда, вынесенный 14 марта 2014 года в отношении И.А.Г. по обвинению в совершении преступления, предусмотренного ст. 159.1 ч. 3 УК РФ и К.В.Н. по обвинению в совершении преступления, предусмотренного ст. 159.1 ч. 2 УК РФ.

И.А.Г. совершил мошенничество в сфере кредитования — хищение денежных средств путем предоставления банку заведомо ложных и недостоверных сведений, совершенное группой лиц по предварительному сговору в крупном размере.

К.В.Н. совершил мошенничество в сфере кредитования — хищение денежных средств путем предоставления банку заведомо ложных и недостоверных сведений, совершенное группой лиц по предварительному сговору.

Преступления совершены при следующих обстоятельствах:

ФИО1, уголовное дело в отношении которого рассмотрено, на основании трудового договора, дополнительных соглашений к нему и Приказа с возложенными на него должностными обязанностями в соответствии с должностной инструкцией, ФИО2, уголовное дело в отношении которого рассмотрено в отдельном судопроизводстве, будучи на основании приказа генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «XXX», т.е. руководителем, ответственным за финансово-хозяйственную деятельность Общества, кроме того имея в наличии Уставные документы и печати фирмы-однодневки ООО, и ФИО3, уголовное дело в отношении которого рассмотрено в отдельном судопроизводстве, обладая информа-

цией от ФИО1 о Регламенте взаимодействия при организации сотрудничества с предприятиями-партнёрами в рамках программы кредитования на неотложные нужды в Филиале ОАО, с целью совершения преступлений корыстного характера — мошенничеств в сфере кредитования, т.е. хищения денежных средств путём предоставления Банку заведомо ложных и недостоверных сведений, организовали группу лиц по предварительному сговору, в состав которой вошел И.А.Г. и другие неустановленные лица, уголовное дело в отношении которых выделено в отдельное производство, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков» в Банк, обналичивания кредитных денежных средств, полученных соучастником, выполняющим роль «заёмщика», и последующем распределением похищенных денежных средств между всеми участниками преступления согласно заранее оговорённой между ними суммы вознаграждения за роль в участии в совершении преступления каждого.

В целях успешной реализации своих преступных намерений, облегчения совершения преступных действий, придания видимости законности и легальности их деятельности ФИО1, ФИО2 и ФИО3, действуя по предварительному сговору, разработали план своих преступных действий, распределили роли, согласно которым: ФИО1 занимался контролем за оформлением и получением кредитов мнимыми сотрудниками Обществ, непосредственным одобрением подаваемых ими заявок. ФИО2, фактически являясь единственным сотрудником указанных организаций и используя имеющиеся у него печати указанных организаций, занимался изготовлением подложных документов, необходимых лицам, выступавшим в роли «заёмщиков», для предоставления в ОАО и последующего получения кредитов. Данные печати впоследствии (за исключением изъятой в ходе предварительного расследования) были уничтожены одним из заемщиков ФИО4 по указанию ФИО2 в виду того, что действия преступной группы стали очевидны сотрудникам правоохранительных органов.

ФИО3, согласно распределенным ролям, занимался непосредственным привлечением и инструктажем лиц, выступавших в роли «заёмщиков». Он, получая непосредственно от ФИО2 пакет подложных документов, необходимых для получения кредита, передавал их как сам непосредственно, так и через неустановленных лиц, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков» — лицам, выступавшим в роли «за-

ёмщиков», а также передавал данный пакет подложных документов непосредственно ФИО1. После передачи подложных документов ФИО3 созванивался с ФИО1 и осуществлял контроль за процессом одобрения кредита на лиц, выступающих в роли «заемщиков», а также совместно с неустановленными лицами, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», осуществлял обналичивание денежных средств и распределение их между соучастниками преступной группы.

Лица, выступающие в роли «заемщиков», реально понимая и осознавая, что без помощи ФИО1, ФИО2, ФИО3 и других неустановленных лиц, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», будучи без работы и имеющими доход, не позволяющий им получить кредит в банке, а также не имея реальной возможности выплачивать кредит, вступили в преступный сговор с ФИО1, ФИО2, ФИО3 и другими неустановленными лицами, направленный на совершение мошенничества в сфере кредитования. Лица, выступающие в роли «заемщиков», непосредственно участвовали в получении кредита в филиале ОАО на льготных условиях, получая за это определенное вознаграждение.

Так, ФИО2, как генеральный директор ООО, имея при себе Уставные документы и печать указанного ООО, при непосредственном участии и в сопровождении ФИО1, обратился с заявкой в устной форме в отдел по развитию розничного бизнеса Филиала ОАО, для согласования решения о сотрудничестве указанного Банка с вышеуказанной организацией при получении кредитов на неотложные нужды работниками ООО на льготных условиях. После чего ФИО1, выполняя отведённую ему роль в преступном сговоре с ФИО2 и ФИО3, заведомо зная, что ООО фактически не осуществляет никакой деятельности ввиду отсутствия в штате фирмы реальных работников и по юридическому адресу располагается формально, используя свои служебные полномочия директора Департамента безопасности Филиала ОАО, действуя умышленно, нарушая должностные инструкции, лично составил и подписал Заключение о проверке Компании и Лист согласования решения о сотрудничестве Филиала ОАО с ООО, в которые внес заведомо недостоверные сведения о численности сотрудников организации, сумме средней заработной платы, сфере деятельности, заведомо зная и понимая, что без указанных документов кредиты сотрудникам ООО на льготных условиях выдаваться не будут. Затем ФИО1,

продолжая выполнять отведённую ему роль, изготовленные им заведомо подложные Заключение о проверке Компании и Лист согласования решения о сотрудничестве Филиала ОАО с ООО, передал для согласования управляющей Раменским филиалом ОАО ФИО5, введя ее в заблуждение относительно проведенной им проверки в отношении указанной организации и достоверности содержащихся в данных документах сведений. Управляющая Раменским филиалом ОАО ФИО5, не подозревая о преступных намерениях действующих в группе лиц по предварительному сговору ФИО1, ФИО2 и ФИО3, будучи введённой в заблуждение ФИО1, согласовала путём подписания подготовленные последним заведомо подложные документы, необходимые для выдачи кредитов на льготных условиях работникам ООО — Заключение о проверке Компании и Лист согласования решения о сотрудничестве Филиала ОАО с ООО, в которые ФИО1 умышленно, по договорённости с ФИО2 и ФИО3, внёс заведомо недостоверные сведения о численности сотрудников организации, сумме средней заработной платы, сфере деятельности. Далее ФИО1 направил вышеуказанные заведомо подложные документы в главный офис ОАО для присвоения ООО регистрационного номера.

После получения положительного решения и присвоения ООО регистрационного номера, необходимого для получения работниками данной организации кредитов по программе льготного кредитования, ФИО1 сообщил данную информацию остальным лицам — участникам преступной группы. ФИО3 и другие участники преступной группы, действуя в сговоре с ФИО2 и ФИО1, выполняя отведённые им роли, с целью привлечения лиц, стремящихся к быстрому и легкому обогащению, используя разные источники (объявления в газетах, электричках, локальной сети Интернет), распространили рекламу о быстром получении кредита, различными способами изготавливали и получали личные поддельные документы, необходимые для получения кредита на неотложные нужды по программе льготного кредитования — утраченные действующие паспорта граждан РФ; дипломы о высшем образовании; трудовые книжки. По мере подыскания соучастников в преступлении, которым отводилась роль «заёмщиков», ФИО2, выполняя отведённую ему роль в преступной группе с ФИО1 и ФИО3, изготавливал подложные справки о доходах физического лица 2-НДФЛ по форме, утверждённой приказом ФНС, в соответствии с которыми местом работы «заёмщика» являлось ООО. Другие соучастники пре-

ступной группы, действуя путём обмана, при непосредственном участии и покровительстве ФИО1, лично курирующего и контролирующего процесс одобрения выдачи кредитов мнимым работникам ООО, оформляли кредиты на неотложные нужды в Филиале ОАО, получали денежные средства, которые соучастники совместно похищали, оплатив лишь первоначальные взносы по кредиту с целью сокрытия совершаемого преступления, и не имея намерения исполнять дальнейшие обязательства по договору кредита. Похищенными денежными средствами соучастники распоряжались согласно преступного умысла и роли каждого в преступлении, распределяя вырученные денежные средства между собой.

Реализуя свой заранее обдуманый преступный замысел, ФИО3 и ФИО2, действуя согласно отведённой им роли, действуя умышленно, подыскали соучастника в преступлении — И.А.Г., которому отводилась роль «заёмщика», и предложили последнему по заведомо подложным документам получить денежные средства в кредит в Филиале ОАО, после чего похищенные денежные средства разделить между собой, таким образом совершив их хищение, а кредит не выплачивать. И.А.Г., имея умысел на совершение хищения мошенническим путем денежных средств, принадлежащих ОАО, реально понимая и осознавая, что без помощи вышеуказанных лиц не сможет получить кредит, а также не имея реальной возможности его выплачивать, вступил в преступный сговор с ФИО1, ФИО2, ФИО3 и другими неустановленными лицами, направленный на совершение мошенничества в сфере кредитования.

ФИО2, выполняя отведённую ему роль согласно ранее достигнутой договорённости, заведомо зная, что И.А.Г. не работает в ООО, изготовил и передал последнему: копию поддельного диплома о высшем образовании и две подложные справки о доходах физического лица 2-НДФЛ, содержащие заведомо ложные и недостоверные сведения о месте его работы в ООО, сумме среднемесячной заработной платы. С целью осуществления своего преступного умысла, И.А.Г. и неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», прибыли к Филиалу ОАО, где неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», осталось ждать у здания Банка на улице, в то время как И.А.Г., получив информацию о том, что в указанном филиале ОАО работает лицо, состо-

ящее в преступной группе, оказывающее поддержку и содействие в получении кредитов мошенническим путем, прошёл в кредитный отдел указанного Банка и, действуя согласно отведённой ему роли в преступном сговоре, заведомо зная, что он не работает в ООО, реально осознавая, что использует заранее подготовленный необходимый пакет вышеуказанных подложных документов, обратился к кредитному консультанту с просьбой предоставить ему кредит на неотложные нужды, заведомо зная, что кредит выплачивать не будет ввиду отсутствия к этому личных намерений и реальной возможности. После этого И.А.Г. согласно заранее обдуманного преступного плана в ходе заполнения анкеты к Заявлению о предоставлении кредита на неотложные нужды умышленно внёс в неё заведомо ложную и недостоверную информацию о своём месте работы и ежемесячных доходах, приобщил к анкете-заявлению кроме прочих документов заранее подготовленные ФИО2 копию поддельного диплома о высшем образовании, две подложные справки о доходах физического лица, обманывая и вводя таким образом кредитного консультанта в заблуждение.

Продолжая реализовывать свои совместные преступные намерения, ФИО1, действуя по предварительному сговору с ФИО6, ФИО2 и другими неустановленными по делу лицами, выполняя отведённую ему роль, используя свои служебные полномочия директора Департамента безопасности, осуществляя лично контроль за процессом одобрения выдачи кредитов мнимым сотрудникам ООО, заведомо зная о том, что И.А.Г. не является сотрудником указанной организации, одобрил выдачу кредита соучастнику преступления как добросовестному заёмщику. После положительного одобрения кредита последнему ФИО1 сообщил данную информацию ФИО2 и ФИО3, которые посредством неустановленного соучастника преступной группы сообщили И.А.Г. о необходимости явки в Филиал ОАО для получения кредита.

И.А.Г. в кредитном отделе подписал Заявление о предоставлении кредита на неотложные нужды и расписку о получении карты и пин-кода. После получения обманном мошенническим путём карты с находящимися на ней кредитными денежными средствами, принадлежащими Филиалу ОАО, И.А.Г., не имея намерений исполнять дальнейшие обязательства по договору кредита, и неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», обналичили

сумму кредитных денежных средств, сняв их с расчетного счета по карте, таким образом совершив их хищение, которыми распорядились по своему усмотрению в соответствии с выполняемыми ролями.

В целях сокрытия совершённого преступления, придания видимости легальности и законности совершённой с Банком сделки, не имея намерений рассчитываться перед Банком в полном размере за кредит, неустановленным соучастником указанной выше группы на расчетный кредитный счет И.А.Г. были внесены денежные средства.

Таким образом, в результате вышеуказанных корыстных преступных действий ФИО1, ФИО2, ФИО3, И.А.Г. и неустановленных по делу лиц, которым отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», ОАО был причинён материальный ущерб в крупном размере.

ФИО2, выполняя отведённую ему роль согласно ранее достигнутой договорённости, заведомо зная, что К.В.Н. не работает в ООО, изготовил и передал последнему две подложные справки о доходах физического лица 2-НДФЛ, содержащие заведомо ложные и недостоверные сведения о месте его работы в ООО, сумме среднемесячной заработной платы. С целью осуществления своего преступного умысла К.В.Н. и неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», прибыли к Филиалу ОАО, где неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», осталось ждать у здания Банка на улице, в то время как К.В.Н., получив информацию о том, что в указанном филиале ОАО работает лицо, состоящее в преступной группе, оказывающее поддержку и содействие в получении кредитов мошенническим путем, прошёл в кредитный отдел указанного Банка и, действуя согласно отведённой ему роли в преступном сговоре, заведомо зная, что он не работает в ООО, реально осознавая, что использует заранее подготовленный необходимый пакет вышеуказанных подложных документов, обратился к кредитному консультанту с просьбой предоставить ему кредит на неотложные нужды. После этого К.В.Н. согласно заранее обдуманного преступного плана умышленно внёс заведомо ложную и недостоверную информацию о своём месте работы и ежемесячных доходах, приобщил к анкете-заявлению заранее подготовленные ФИО2 две подложные справки о доходах физи-

ческого лица 2-НДФЛ, обманывая и вводя таким образом кредитного консультанта в заблуждение.

Продолжая реализовывать свои совместные преступные намерения, ФИО1, действуя по предварительному сговору с ФИО6, ФИО2 и другими неустановленными по делу лицами, выполняя отведённую ему роль, используя свои служебные полномочия директора Департамента безопасности, осуществляя лично контроль за процессом одобрения выдачи кредитов мнимым сотрудникам ООО, заведомо зная о том, что К.В.Н. не является сотрудником указанной организации, одобрил выдачу кредита соучастнику преступления как добросовестному заёмщику. После положительного одобрения кредита последнему ФИО1 сообщил данную информацию ФИО2 и ФИО3, которые посредством неустановленного соучастника преступной группы сообщили К.В.Н. о необходимости явки в Филиал ОАО для получения кредита.

К.В.Н. в кредитном отделе подписал Заявление о предоставлении кредита на неотложные нужды и расписку о получении карты ОАО и пин-кода. После получения обманным мошенническим путём карты с находящимися на ней кредитными денежными средствами, принадлежащими Филиалу ОАО, <дата> в дневное время суток, точное время следствием не установлено, К.В.Н. и неустановленное следствием лицо, которому отводилась преступная роль в виде сопровождения «заёмщиков», обналичили сумму кредитных денежных средств, сняв их с расчетного счета по карте, таким образом совершив их хищение, распорядились по своему усмотрению в соответствии с выполняемыми ролями.

В целях сокрытия совершённого преступления, придания видимости легальности и законности совершённой с Банком сделки, не имея намерений рассчитываться перед Банком в полном размере за кредит, неустановленным соучастником указанной выше группы на расчетный кредитный счет К.В.Н. были внесены денежные средства.

На основании изложенного, руководствуясь ст.316 УПК РФ, суд приговорил:

И.А.Г. признать виновным в совершении преступления, предусмотрен-

ного ст. 159.1 ч. 3 УК РФ, и назначить ему наказание в виде одного года шести месяцев лишения свободы условно в силу ст. 73 УК РФ с испытательным сроком один год, с возложением обязанности периодически раз в месяц являться на регистрацию в уголовно-исполнительную инспекцию, не менять без её уведомления места жительства.

К.В.Н. признать виновным в совершении преступления, предусмотренного ст. 159.1 ч. 2 УК РФ, и назначить ему наказание в виде одного года лишения свободы условно в силу ст. 73 УК РФ с испытательным сроком один год, с возложением обязанности периодически раз в месяц являться на регистрацию в уголовно-исполнительную инспекцию, не менять без её уведомления места жительства.

Меру пресечения И.А.Г. и К.В.Н. — содержание под стражей — отменить, освободить из-под стражи в зале суда, засчитать в срок отбытия наказания время содержания под стражей.

Ещё одним примером кредита через «фирмы-однодневки» может служить приговор Пушкинского городского суда в отношении Л.И.В., <дата> года рождения, уроженки <адрес>, гражданки Российской Федерации, имеющей высшее образование, разведенной, пенсионерки, не работающей, имеющей на иждивении сына 1984 года рождения, инвалида с детства 2 группы, зарегистрированной и фактически проживающей <адрес>, не судимой; обвиняемой в совершении преступления, предусмотренного ст. 159 ч. 4 УК РФ (в редакции Федерального закона от 07.03.2011 № 26-ФЗ).

Л.И.В. совершила мошенничество, то есть хищение чужого имущества путем обмана группой лиц по предварительному сговору в особо крупном размере. Преступление совершено при следующих обстоятельствах.

Л.И.В. вступила в преступный сговор с другим лицом, неустановленными лицами, в отношении которых уголовное дело выделено в отдельное производство, направленный на хищение путем обмана денежных средств ОАО «АБ «Пушкино» в особо крупном размере. С целью реализации своих намерений участники преступного сговора разработали план, распределили роли, выбрали средства и орудия совершения преступления. Осуществить хищение денежных средств кредитного учреждения планировалось

путем заключения ОАО «АБ «Пушкино» заведомо невозвратного кредита с подконтрольным юридическим лицом с последующим их перечислением на иные организации, обладающие признаками «фирм-однодневок», и обращением в пользу всех участников преступного сговора.

Роль лица, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, состояла в непосредственной организации незаконного получения денежных средств ОАО «АБ «Пушкино» в виде кредита на подконтрольную участникам преступного сговора организацию, которая фактически финансово-хозяйственной деятельности не осуществляет и имеет признаки «фирмы-однодневки», контроле дальнейшего перечисления денежных средств на иные организации, обладающие признаками «фирм-однодневок», и их обращением в пользу всех соучастников.

Роль Л.И.В., осуществлявшего в качестве генерального директора ООО «XXX» деятельность по регистрации, перерегистрации и продаже различных ООО, состояла в подыскании подконтрольной ей и иным участникам преступного сговора организации, на которую будет оформляться кредит в ОАО «АБ «Пушкино», а также оформлении и предоставлении в Банк необходимых для получения кредита документов, за что лицом, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, ей было обещано денежное вознаграждение.

Роль других неустановленных лиц, в отношении которых уголовное дело выделено в отдельное производство, заключалась в подыскании ряда организаций, обладающих признаками «фирм-однодневок», подготовке фиктивных документов по якобы имевшимся финансово-хозяйственным взаимоотношениям между ООО «XXX» и «фирмами-однодневками», получении на расчетные счета вышеуказанных организаций денежных средств от ООО «XXX» и их последующее обращение в пользу всех участников преступного сговора.

Для реализации совместного преступного умысла, направленного на хищение путем обмана денежных средств ОАО «АБ «Пушкино» в особо крупном размере, Л.И.В., действующая совместно с другим лицом и неустановленными лицами, в отношении которых уголовное дело выделено в отдельное производство, привлекла подконтрольную ей организацию

— ООО «XXX», имеющее признаки «фирмы-однодневки». Учредитель ООО «XXX» К. и генеральный директор С. фактически не руководили деятельностью данного общества и в финансово-хозяйственной деятельности не участвовали, а, будучи неосведомленными о преступных намерениях Л.И.В., другого лица и неустановленных лиц, в отношении которых уголовное дело выделено в отдельное производство, были привлечены Л.И.В. для подписания необходимых документов за денежное вознаграждение.

Во исполнение совместного преступного умысла, направленного на хищение денежных средств ОАО «АБ «Пушкино», неосведомленный о преступных намерениях Л.И.В., другого лица и других неустановленных лиц, в отношении которых уголовное дело выделено в отдельное производство, С., действуя по указанию Л.И.В., находясь в офисе АО «АБ «Пушкино», действуя от имени ООО «XXX», заключил между АО «АБ «Пушкино» в лице заместителя управляющего Г. договор банковского счета в рублях РФ, на основании которого в АО «АБ «Пушкино» открыт расчетный счет ООО «XXX».

Во исполнение совместного преступного умысла, направленного на хищение денежных средств в особо крупном размере путем получения кредита, Л.И.В., действуя по указанию лица, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, под его непосредственным руководством, ввела в заблуждение С., который формально являлся руководителем ООО «XXX», относительно того, что указанное общество будет продано, в связи с чем С. необходимо поехать в офис ОАО «АБ «Пушкино» для подписания документов о продаже и переоформления ООО «XXX».

Во исполнение совместно преступного умысла, направленного на хищение денежных средств ОАО «АБ «Пушкино» в особо крупном размере, лицо, являясь фактическим руководителем ОАО «АБ «Пушкино» и управляя деятельностью указанного Банка, дал указание сотрудникам Банка о выдаче кредита организации ООО «XXX» под его личную ответственность.

Л.И.В., действующая под непосредственным руководством лица, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, совместно с другими неустановленными лицами, в отношении которых уголовное дело выделено в отдельное производство, изготовила от имени генерального директора ООО «XXX» С. кредитную заявку на предостав-

ление кредита, анкету-заявку юридического лица на предоставление кредита, технико-экономическое обоснование кредитного проекта, финансовый план и организовала их предоставление в ОАО «АБ «Пушкино». На основании указанных документов неустановленными лицами из числа руководства кредитного комитета ОАО «АБ «Пушкино» по указанию лица, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, одобрено предоставление ООО «XXX» кредита.

ОАО «АБ «Пушкино» в лице председателя правления Н., неосведомленного о преступных намерениях Л.И.В. и других лиц, и ООО «XXX» в лице неосведомленного об их преступных намерениях С., фактически являющегося генеральным директором указанной организации, заключен кредитный договор, в соответствии с которым ООО «XXX» предоставлена кредитная линия.

В продолжение преступного умысла, направленного на хищение денежных средств ОАО «АБ «Пушкино» в особо крупном размере, лицо, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, Л.И.В. и действующие совместно с ними неустановленные лица, в отношении которых уголовное дело выделено в отдельное производство, из корыстных побуждений, не имея намерений возвращать банку кредитные денежные средства, в неустановленный период времени при неустановленных обстоятельствах на основании фиктивных договоров на оказание различного вида услуг, заключенных подконтрольным лицом, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, Л.И.В. и другим неустановленным лицам ООО «XXX» перевели денежные средства, порученные от ОАО «АБ «Пушкино», с расчетного счета ООО «XXX», открытого в ОАО «АБ «Пушкино» на счета подконтрольного лица, в отношении которого уголовное дело выделено в отдельное производство, Л.И.В. и неустановленным лицам юридического лица — ООО «YYY», имеющего признаки -«фирмы-однодневки», тем самым распорядившись денежными средствами ОАО «АБ «Пушкино» по своему усмотрению, причинив ОАО «АБ «Пушкино» материальный ущерб в особо крупном размере.

После консультации с защитником подсудимой Л.И.В. было добровольно заявлено ходатайство о рассмотрении дела в особом порядке судебного разбирательства, поскольку она согласна с предъявленным обвинением, осознает характер и последствия заявленного ходатайства.

Учитывая, что наказание за совершенное подсудимой преступление не превышает 10 лет лишения свободы, Л.И.В. согласна с предъявленным обвинением, ей разъяснены сущность и последствия особого порядка судебного разбирательства, ходатайство заявлено после консультации с защитником, государственный обвинитель и представитель потерпевшего не возражают против применения данной процедуры, суд нашел возможным постановить приговор с применением особого порядка судебного разбирательства.

Суд приходит к выводу, что обвинение, с которым согласилась подсудимая Л.И.В., обоснованно и подтверждается собранными по делу доказательствами.

Действия подсудимой Л.И.В. суд квалифицирует по ст. 159 ч. 4 УК РФ (в редакции Федерального закона от 07.03.2011 № 26-ФЗ) как мошенничество, то есть хищение чужого имущества путем обмана группой лиц по предварительному сговору в особо крупном размере.

Судом исследована личность подсудимой. Л.И.В. является пенсионеркой, ранее не судима, на учете у психиатра, нарколога не состоит, по месту постоянного и предыдущему месту жительства, с предыдущих мест работы характеризуется положительно, имеет на иждивении сына 1984 г. рождения, инвалида с детства, установлена 2 группа инвалидности бессрочно, который нуждается в ежедневном постороннем уходе.

При назначении наказания подсудимой Л.И.В. суд учитывает характер и степень общественной опасности совершенного преступления, её роль в содеянном, данные о её личности, обстоятельства, смягчающие наказание, влияние назначенного наказания на исправление осужденной и условия жизни её семьи.

Как обстоятельства, смягчающие подсудимой Л.И.В. наказание, суд в соответствии с п. «и» ч. 1 ст. 61 УК РФ относит её активное способствование раскрытию и расследованию преступления, изобличение других соучастников преступления, а также в соответствии с ч. 2 ст. 61 УК РФ учитывает полное признание вины и чистосердечное раскаяние в содеянном, то, что впервые совершила преступление, её положительные характери-

стики, наличие на иждивении сына инвалида 2 группы, его состояние здоровья, то, что является пенсионеркой.

Обстоятельств, отягчающих подсудимой Л.И.В. наказание, судом не установлено.

С учетом вышеизложенного суд назначает наказание Л.И.В. по правилам ч. 1 ст. 62 УК РФ. Суд приходит к выводу, что исправление Л.И.В. возможно без реального отбывания наказания, и считает возможным назначить ей наказание с применением ст. 73 УК РФ в виде условного осуждения к лишению свободы.

Суд считает возможным, учитывая материальное положение подсудимой и наличие на иждивении сына-инвалида, не назначать Л.И.В. дополнительное наказание в виде штрафа и ограничения свободы. С учетом всех обстоятельств дела и степени общественной опасности совершенного подсудимой Л.И.В. преступления суд не находит достаточных оснований для изменения его категории на менее тяжкую. Потерпевшим ОАО «АБ «Пушкино» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» заявлен гражданский иск о взыскании с Л.И.В. имущественного вреда, причиненного преступлением.

Подсудимая Л.И.В. и её защитник просили передать данный гражданский иск на рассмотрение в порядке гражданского судопроизводства, ссылаясь на то, что размер взыскиваемых сумм с Л.И.В. должен определяться судом, исходя из степени её вины и роли в содеянном, поскольку преступление совершено совместно с другими лицами, которые также должны нести ответственность по возмещению ущерба. Л.И.В. показала в судебном заседании, что не оспаривает сумму причиненного ущерба ОАО «АБ «Пушкино», но именно такой суммы у неё не имеется и не будет для полной выплаты в счет погашения причиненного ущерба.

Руководствуясь ст. ст. 307-309, 316 УПК РФ, ст. ст. 15, 1064 ГПК РФ, суд приговорил:

Л.И.В. признать виновной в совершении преступления, предусмотренного ст. 159 ч. 4 УК РФ (в редакции Федерального закона от 07.03.2011 №

26-ФЗ) и назначить ей наказание в виде лишения свободы на срок пять лет. На основании ст. 73 УК РФ назначенное наказание считать условным с испытательным сроком пять лет.

Возложить на Л.И.В. обязанность в период испытательного срока не менять места жительства без уведомления специализированного государственного органа, осуществляющего контроль за исправлением осужденной и один раз в месяц являться в уголовно-исполнительную инспекцию для регистрации. Мера пресечения Л.И.В. — подписку о невыезде — отменить. Взыскать с Л.И.В. в пользу ОАО «АБ «Пушкино» возмещение материального ущерба.

2. Что же делать?

Чтобы выявить «фирму-однодневку» и не лишиться своих средств, ушедших мошенникам, банку необходимо помнить следующее: у любой «фирмы-однодневки», как свидетельствует юридическая и жизненная практика, существует три основных признака.

1) Необходимо обратить внимание на адрес учреждения, берущего кредит. «Фирмы-однодневки» чаще всего регистрируются по адресам, на которые и так уже зарегистрировано множество организаций. А то бывает, что адрес так называемой «организации» принадлежит какому-нибудь лесу или пустырю.

2) Стоит также обратить внимание на «финансовую историю» фирмы-заёмщика.

3) В пользу того, что банк имеет дело с «фирмой-однодневкой», могут служить такие аргументы, как противоречивая налоговая отчетность, а то и вовсе её отсутствие; очень незначительные налоговые взносы или наличие проведённых по счёту крупных финансовых операций при полном отсутствии мелких.

Ложные сведения — реальные деньги

Одним из главных способов мошенничества является получение кредита по заведомо подложным сведениям.

Приговором Томского областного суда от 01 февраля 2011 года Щ. признана виновной в том, что 06 мая 2005 года, владея информацией о хозяйственном положении общества с ограниченной ответственностью «Т» (коммерческой организации), руководителем которого она является, обратилась в Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), в Северское отделение № 7707 Сбербанка России ОАО с целью получения в банке кредита на пополнение оборотных средств и предоставила кредитному инспектору кредитную заявку, а также анкету заемщика, в которой указала сведения о наличии досрочно погашенного кредита в размере 1800000 рублей в филиале ОАО «Промышленно-строительного банка» г. Томска, не отразив при этом полученный Обществом 05 апреля 2005 года кредит в ОАО «Томскпромстройбанк» по кредитному договору на сумму 500 000 рублей, по которому по состоянию на 01 мая 2005 года имелась ссудная задолженность в сумме 500 000 рублей, и предложила в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору принять в залог оборудование, принадлежащее ООО «Т». При этом Щ. с целью незаконного получения кредита скрыла от банка факт, что из общей массы предоставленного в залог торгового оборудования на общую балансовую стоимость 3317429 рублей 85 копеек 61 единица торгового оборудования, предлагаемого в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору, была обременена в период с 05 апреля 2005 года по 05 апреля 2006 года по договорам залога в ОАО «Томскпромстройбанк». Предоставленные Щ. документы, содержащие заведомо ложные сведения о хозяйственном положении ООО «Т», позволили сделать вывод о платежеспособности ООО «Т», возможности возвращения кредита в установленные сроки и повлияли на принятие решения о предоставлении ООО «Т» в лице директора Щ. кредита в сумме 2 300 000 рублей. В результате этого 17 мая 2005 года Щ. в помещении Северского отделения № 7707 АК Сберегательного банка РФ подписала кредитный договор, договор залога товаров в обороте, заключила договор залога имущества, предоставив при этом в залог имущество, на которое нельзя обратить взыскание, после чего на счет ООО «Т» были зачислены денежные средства в сумме 2 300 000 рублей, которыми Щ. распорядилась по своему усмотрению. После истечения срока кредитного договора 10 ноября 2006 года ООО «Т» в лице директора Щ. обязательств по возврату кредита не исполнило, причинив своими умышленными действиями АК Сберегательному банку РФ ущерб в крупном размере. Щ. осуждена по ч. 1 ст. 176 УК РФ к штрафу в размере 30 000 рублей.

При квалификации мошенничества в сфере кредитования следует иметь в виду, что лицом, выполняющим объективную сторону преступления, может быть только заемщик, который состоит в договорных отношениях с кредитной организацией. Если данное обстоятельство судом не установлено, действия подсудимого должны квалифицироваться по ст. 159 УК РФ.

Таким примером может служить уголовное дело, рассмотренное районным судом Саратовской области в отношении С.Н.А., действия которой квалифицированы по ч. 3 ст. 159 УК РФ. С.Н.А., являясь директором и учредителем ООО «Л», с использованием своего служебного положения мошенническим способом получила денежные средства банка ООО «Х» в размере около 2 000 000 рублей, банка ООО КБ «Р» в размере 144 000 рублей, Банка В. в размере около 200 000 рублей. Как установлено по делу, осужденная находила граждан, которым требовались заемные денежные средства. С гражданами от имени ООО «Л» заключала фиктивные договоры на изготовление пластиковых окон, по которым часть денег за товар должна быть оплачена кредитными средствами банков. Для получения гражданами кредита она за них предоставляла в банки ложные сведения о месте их работы, ежемесячном доходе. Когда банками кредиты гражданам были одобрены, кредитные денежные средства перечислялись на счета ООО «Л», снимались С.Н.А. и использовались по ее личному усмотрению. Гражданам полученные деньги, а также пластиковые окна не передавались по различным надуманным причинам. Указанные действия С.Н.А. верно квалифицированы по каждому эпизоду по ч. 3 ст. 159 УК РФ.

Приговор в апелляционном порядке не обжаловался. Одна из проблем, возникающих в связи с квалификацией мошенничества в сфере кредитования, — отграничение от незаконного получения кредита (ст. 176 УК РФ). Незаконное получение кредита, как и мошенничество, включает в число обязательных признаков обман в виде представления банку или другому кредитору заведомо ложных сведений о хозяйственном положении либо финансовом состоянии индивидуального предпринимателя или организации, в результате которого лицо незаконно получает кредит или льготные условия кредитования и причиняет крупный ущерб.

Следовательно, основное разграничение составов проводится по признакам субъективной стороны. Если лицо еще до получения кредита, пред-

ставляя заведомо ложные или недостоверные сведения в банк или иному кредитору, имело умысел не только на получение кредита или льготных условий кредитования, но и на обращение выделенных денежных средств в свою пользу или пользу других лиц, то имеет место хищение в форме мошенничества в сфере кредитования. В случае же, если лицо не преследовало такой цели первоначально и не смогло в силу объективных и субъективных причин вернуть кредитные средства, содеянное при наличии других необходимых признаков должно квалифицироваться по ст. 176 УК РФ.

По уголовному делу, рассмотренному районным судом Саратовской области в отношении Д.(У.)Е.Ю., обвиняемой в совершении преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 176 УК РФ, судом было установлено, что Д.(У.)Е.Ю., являясь директором ООО «Т.», незаконно получила в дополнительном офисе Саратовского регионального филиала открытого акционерного общества «Р» кредит в размере 7 000 000 рублей при следующих обстоятельствах.

22 июля 2010 года Д.(У.)Е.Ю. приобрела у М.А.А. в собственность 100% доли в уставном капитале ООО «Т» и единогласным решением была назначена на должность директора ООО «Т».

В период времени с сентября по ноябрь 2010 года, достоверно зная, что в течение 2010 года ООО «Т.» никакой хозяйственной и финансовой деятельности не вело, у Д.(У.)Е.Ю. как у руководителя ООО «Т» возник умысел, направленный на незаконное получение кредита путем предоставления банку заведомо ложных сведений о хозяйственном положении и финансовом состоянии организации. В результате этого она решила восполнить отсутствие денежных средств в принадлежащей ей организации. Д.(У.)Е.Ю. сообщила своему знакомому М.Г.Ю. о желании получить кредит в банке для развития коммерческой деятельности ООО «Т» и попросила последнего помочь в сборе необходимых документов для получения кредита, пообещав М.Г.Ю. материальное вознаграждение за оказанную помощь, при этом не сообщив последнему о своих противоправных намерениях и истинном финансово-хозяйственном положении в ООО «Т».

Не догадываясь о преступных намерениях Д.(У.)Е.Ю., М.Г.Ю. в период времени с сентября по 11 ноября 2010 года обратился в ОАО «Р» к кредитно-

му инспектору К.Е.А. по поводу предоставления ООО «Т» кредита в размере 7 000 000 рублей сроком на пять лет. К.Е.А., не догадываясь о преступных намерениях директора ООО «Т» Д.(У.)Е.Ю., разъяснила М.Г.Ю. возможность кредитования ООО «Т» при условии наличия залогового обеспечения имуществом, стабильного финансового положения заемщика, а также сообщила о необходимости предоставить в кредитный отдел банка балансовые отчеты ООО «Т» за период с 2007 года по 31 октября 2010 года для изучения и анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности предприятия. Д.(У.)Е.Ю. изготовила поддельные налоговые декларации и балансы ООО «Т», которые по своим экономическим показателям значительно отличались от сведений, действительно представленных в налоговый орган, поставила в них свои подписи, как руководителя предприятия, и передала их М.Г.Ю. М.Г.Ю., не подозревая о преступных намерениях Д.(У.)Е.Ю., полученные копии документов, часть из которых содержала ложные сведения, предоставил работнику кредитного отдела ОАО «Р» К.Е.А. Затем ОАО «Р» перечислил на расчетный счет ООО «Т» кредит в сумме 7 000 000 рублей.

В суде было установлено, что Д.(У.)Е.Ю. путем представления банку заведомо ложных сведений о хозяйственном положении и финансовом состоянии организации, руководителем которой она являлась, получив кредит, причинила ОАО «Р» ущерб в размере 6 880 000 рублей, который является крупным.

Действия Д.(У.)Е.Ю. суд квалифицировал по ч. 1 ст. 176 УК РФ как получение руководителем организации кредита путем предоставления банку заведомо ложных сведений о хозяйственном положении и о финансовом состоянии организации, если это деяние причинило крупный ущерб.

Давая такую квалификацию действиям подсудимой, суд исходил из того, что подсудимая для получения кредита предоставила в банк заведомо ложные сведения о финансовом состоянии организации, директором которой она являлась.

Приговором районного суда Саратовской области Д.(У.)Е.Ю. была признана виновной в совершении преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 176 УК РФ, и ей было назначено наказание в виде 2 лет 2 месяцев лишения свободы. Приговор в апелляционном порядке не обжаловался.

Что делать?

Как же избежать столь неприятных ситуаций банку? Прежде всего при каждом банке, естественно, существует служба безопасности. Потому необходимо сразу же подать предъявленные бумаги туда на проверку, ну а сотрудники СБ должны подвергнуть документы самой тщательной проверке.

Также необходимо для верности позвонить по телефону указанной компании и вообще навести самые тщательные о ней справки — числится ли там человек, подающий документы и, самое главное, существует ли данная компания вообще. В противном случае деньги просто уйдут в неизвестном направлении и банк в лучшем случае долго и упорно будет добиваться возвращения ущерба через «судебную эпопею».

Можно, конечно, ещё оценить внешние данные человека, пришедшего за кредитом. Людям, получающим кредит, часто свойственно нервничать, волноваться, да и параметр, прямо скажем, не юридический.

Заключение

Мы завершили рассмотрение такой важной темы, как мошенничество юридических лиц с кредитами, полученными от банка, а если точнее — как избежать мошеннических схем при получении кредита и, соответственно, как банкам уберечься от данных неприятностей.

По итогам данного расследования я пришёл к выводу, что среди юридических лиц больше всего распространены две мошеннические схемы получения кредита: это получение кредита по подложным документам, а также «провод» денежных средств через так называемые «фирмы-однодневки». Такие данные вытекают из примеров судебной практики, приведённых выше.

Как банкам избежать неприятностей, связанных с данными мошенническими схемами.

1) Сначала о «фирмах-однодневках». Прежде всего необходимо внимательно изучить адрес предполагаемой фирмы-заёмщика. Если на него за-

регистрировано множество различных других фирм-организаций — выводы должны быть соответствующие. Кроме того, в пользу того, что банк имеет дело с «фирмой-однодневкой», могут служить такие аргументы, как противоречивая налоговая отчетность, а то и вовсе её отсутствие; очень незначительные налоговые взносы или наличие проведённых по счёту крупных финансовых операций при полном отсутствии мелких. В законодательстве страны предусмотрено наказание для «фирм-однодневок», образованных незаконным путем при помощи подставного лица. На нарушителей налагается штраф в размере от 100 000 до 300 000 рублей. Альтернатива: наказание в виде обязательных работ или лишения свободы на 3 года.

Если же преступные действия были сделаны лицом, который превысил свое служебное положение или же группой лиц, которые предварительно сговорились, то наказание также существует. Его накладывают штрафом от 300000 до 500000 рублей. Также предусмотрены принудительные работы 7-10 дней и лишение свободы на 5 лет.

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

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

В. Петров

Как избежать мошеннических...



**Консультации по проблематике статьи
Вы можете получить у автора в форме
«Вопрос-ответ».**

**Ждём вопросы на адрес *tp@top-personal.ru*
с пометкой «Консультация подписчика»**



Валерий Белов

Юрисконсульт ООО «ИКЕА ДОМ»

Преподаватель кафедры гражданско-
правовых дисциплин Московского финансово-
юридического университета МФЮА

E-mail: 5707623@mail.ru

Арест имущества: правоприменительная практика по договору аренды

Арест имущества лица как предварительная мера обеспечения требований истца предусмотрена статьей 91 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ)¹ и статьей 140 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ)². Между тем, ни АПК РФ, ни ГПК РФ не расшифровывают понятие ареста как процессуального воздействия на лицо, не исполняющее принятые на себя обязательства. В данной связи прежде всего необходимо разобраться, что понимается под арестом имущества как обеспечительной мерой.

ПОНЯТИЕ АРЕСТА ИМУЩЕСТВА КАК ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОЙ МЕРЫ

Непосредственное определение термина ареста имущества в действующей правовой системе РФ содержится как в материальном праве, так и в нормах процессуального права. К примеру, Налоговый кодекс РФ выделяет два вида ареста имущества: полный и частичный. Под полным арестом имущества понимается такое ограничение прав налогоплательщика-организации в отношении его имущества, при котором он не вправе распоряжаться арестованным имуществом, а владение и пользование этим имуществом осуществляются с разрешения и под контролем налогового или таможенного органа. В то время как под частичным арестом признается такое ограничение прав налогоплательщика-организации в отношении его имущества, при котором владение, пользование и распоряжение этим имуществом осуществляются с разрешения и под контролем налогового или таможенного органа³. Аналогичные нормы закреплены в Федеральном законе «О таможенном регулировании в Российской Федерации»⁴.

Уголовно-процессуальное законодательство определяет действие по наложению ареста на имущество как запрет, адресованный собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также изъятие имущества и передачу его на хранение⁵.

Применительно к процессу исполнения судебных актов (исполнительному производству) арест имущества должника предполагает действия по запрещению должнику совершения действий, связанных с распоряжением имуществом, а при необходимости — ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества⁶.

Таким образом, несмотря на то обстоятельство, что указанные определения нельзя в полной мере отнести к аресту имущества должника как к предварительной мере обеспечения требований истца в гражданском и арбитражном процессах, приведенные определения имеют объединяющий признак, который сводится к ограничению реализации лицом права по распоряжению конкретным имуществом. Примечательным является то обстоятельство, что процессуальное законодательство, помимо указания на ограничение правомочия распоряжения, свидетельствует об ограничении режима пользования конкретным имуществом.

Отсутствие единого подхода в нормах материального и процессуального права к пониманию термина «арест имущества должника», а также невозможность полноправного применения приведенных определений к гражданскому и арбитражному процессу, вынуждает прибегнуть к правоприменительному толкованию указанного термина. Преимущественная судебная практика арбитражных судов указывает, что под арестом имущества понимается запрет каким-либо образом распоряжаться имуществом, в том числе запрет его отчуждать, передавать в собственность, в аренду, во вклад в уставной капитал, а также запрет его уничтожать или ликвидировать. До момента снятия такого ограничения, как арест, любые перечисленные действия в отношении имущества не могут совершаться⁷.

ПОД АРЕСТОМ ИМУЩЕСТВА В ГРАЖДАНСКОМ И АРБИТРАЖНОМ ПРОЦЕССЕ СТОИТ ПОНИМАТЬ ЗАПРЕТ, ПРИМЕНЯЕМЫЙ В ОТНОШЕНИИ ЛИЦА ПО СОВЕРШЕНИЮ В ОТНОШЕНИИ КОНКРЕТНОГО ИМУЩЕСТВА ДЕЙСТВИЙ, СВЯЗАННЫХ С РАСПОРЯЖЕНИЕМ УКАЗАННЫМ ИМУЩЕСТВОМ, В ТОМ ЧИСЛЕ МЕРОПРИЯТИЙ, СВЯЗАННЫХ С ЕГО ОТЧУЖДЕНИЕМ, ПЕРЕДАЧЕЙ В СОБСТВЕННОСТЬ, АРЕНДУ, ВО ВКЛАД В УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, УНИЧТОЖЕНИЮ ИЛИ ЛИКВИДАЦИИ

Следовательно, руководствуясь пунктом 1 статьи 3 Федерального конституционного закона от 04.06.2014 № 8-ФКЗ⁸, и совместным толкованием положений, закрепленных в нормах материального и процессуального права, регулирующих иные правоотношения, под арестом имущества в гражданском и арбитражном процессе следует понимать запрет каким-либо образом распоряжаться имуществом, в том числе запрет его отчуждать, передавать в собственность, в аренду, во вклад в уставной капитал, а также запрет его уничтожать или ликвидировать.

данском и арбитражном процессе стоит понимать запрет, применяемый в отношении лица по совершению в отношении конкретного имущества действий, связанных с распоряжением указанным имуществом, в том числе мероприятий, связанных с его отчуждением, передачей в собственность, аренду, во вклад в уставный капитал, уничтожению или ликвидации.

ОСНОВАНИЯ ВВЕДЕНИЯ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОЙ МЕРЫ В ФОРМЕ АРЕСТА НА ИМУЩЕСТВО АРЕНДАТОРА

Ходатайство о принятии обеспечительных мер в форме наложения ареста на имущество может быть удовлетворено в строго установленных законом случаях, а именно:

1) в случае если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта;

2) в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Аналогичные основания введения обеспечительных мер выделяются в судебной практике⁹. Применительно к договору аренды на практике существуют случаи, когда при рассмотрении судебного спора о понуждении продлить договор аренды, суды накладывают обеспечительную меру в форме ареста на объект аренды, подтверждение данного обстоятельства можно усмотреть в следующем деле. К. обратился в суд с иском к Администрации муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области о признании недействительным аукциона по продаже права на заключение договора сроком на 5 лет по передаче муниципального имущества в аренду — нежилого помещения по адресу: М.О., г. Люберцы, ул. Кирова, д. 61/7 и обязанности заключить (продлить) договор аренды нежилого помещения по адресу: М.О., г. Люберцы, ул. Кирова, д. 61/7, включающее нежилые помещения первого и цокольного этажей жилого дома общей площадью 29,6 кв. м (лит. А, 1 этаж, помещение 1, № на плане 1, 2, площадью 14,6 кв. м., цокольный этаж, помещение 1, № на плане 1 — 3, площадью 11,8 кв. м, холодная пристройка лит. а, № на плане 4, площадью 3,2 кв. м). Одновременно истцом заявлено ходатайство о применении обеспечительных мер в виде запрета ответчику распоряжаться помещением, расположенным по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Кирова,

д. 61/7 (лит. А, 1 этаж, помещение 1, № на плане 1, 2, площадью 14,6 кв. м. цокольный этаж, помещение 1, № на плане 1 — 3, площадью 11,8 кв. м, холдная пристройка лит. а, № на плане 4, площадью 3,2 кв. м). Разрешая вопрос об обеспечении иска, суд правильно исходил из того, что непринятие данной меры обеспечения иска может при удовлетворении иска заявителя затруднить исполнение судебного решения...»¹⁰.

**ВАЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ, ЧТО БРЕМЯ
ДОКАЗЫВАНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ВВЕДЕНИЯ
ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕР ВОЗЛАГАЕТСЯ НА
ЗАЯВИТЕЛЯ**

Аналогичная позиция встречается в практике арбитражных судов. «...Из материалов дела следует, что истец, как арендатор, занимающий спорное нежилое помещение по договору аренды № 334 от 28 мая 2003 года, заключенному, по его мнению, в соответствии с п. п. 1, 2 раздела IX договора на неопределенный срок, обратился к ответчику с заявлением от 26.04.2012 года о письменном продлении договора аренды на срок 5 лет, т.е. до 2017 года, в чем ему отказано со ссылкой на то, что срок действия договора истек. Таким образом, между сторонами имеет место спор в отношении указанного выше нежилого помещения, которое, по мнению истца, находится у него на праве аренды на неопределенный срок, а, по мнению ответчика, срок действия договора аренды истек. Характер спора и действия ответчика, принявшего 16.01.2014 года решение о выставлении помещения на аукцион по продаже права на заключение договора аренды, свидетельствуют о том, что непринятие обеспечительных мер по иску может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда. После проведения аукциона спорное имущество будет передано в аренду победителю аукциона, что сделает невозможным реализацию решения суда в случае удовлетворения иска. При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции

считает, что обжалуемые определения не могут быть признаны законными и обоснованными и подлежат отмене. Одновременно, разрешая вопрос по существу, судебная коллегия полагает необходимым принять меру по обеспечению иска и в качестве таковой избирает запрет Администрации муниципального образования Люберецкий район Московской области распоряжаться спорным нежилым помещением площадью 29,4 кв. м, указанным в договоре аренды от 28.05.2003 года...»¹¹.

Важно обратить внимание, что бремя доказывания необходимости введения обеспечительных мер возлагается на заявителя¹², в частности, он должен доказать:

- разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер;
- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер;
- обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон;
- предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц¹³.

Наглядное проявление того, что указанные обстоятельства должен доказать заявитель, усматривается в следующем деле. «...Поскольку предметом заявленных по настоящему делу требований является возложение на арендатора (ответчика) обязанности по возврату перечисленного в иске имущества, обеспечительная мера в виде наложения ареста на то же имущество связана с предметом спора и соразмерна ему. Учитывая направленность заявления о применении обеспечительных мер на сохранение положения, существующего на момент рассмотрения спора, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что принятие обеспечительных мер в виде наложения ареста на имущество ЗАО, находящегося по адресу: г. Челябинск, ул. Автодорожная, 5б, является необходимым и достаточным для обеспечения исполнения судебного акта и обеспечивает сохранение существующего положения сторон (status quo). Поскольку непринятие обеспечительных мер может привести к тому, что исполнение решения в случае

удовлетворения иска будет затруднительным либо невозможным, суд первой инстанции правомерно принял обеспечительные меры. Доказательств того, что принятые обеспечительные меры создают препятствия для осуществления ответчиком хозяйственной (предпринимательской) деятельности, ущемляют права общества и третьих лиц либо повлекли причинение убытков, материалы дела не содержат...»¹⁴.

**АРБИТРАЖНЫЕ СУДЫ НЕ ДОЛЖНЫ ПРИНИМАТЬ
ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ, ЕСЛИ ЗАЯВИТЕЛЬ НЕ
ОБОСНОВАЛ ПРИЧИНЫ ОБРАЩЕНИЯ С ЗАЯВЛЕНИЕМ
ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ТРЕБОВАНИЯ КОНКРЕТНЫМИ
ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМИ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИМИ
НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИНЯТИЯ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ
МЕР, И НЕ ПРЕДСТАВИЛ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА,
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ЕГО ДОВОДЫ**

При этом недоказанность существования оснований для удовлетворения ходатайства о наложении обеспечительной меры в форме ареста на имущество арендатора будет являться основанием для отказа введения указанной обеспечительной меры. В подтверждение сказанного следующее дело.

Индивидуальный предприниматель М.О.Н. (далее — истец, заявитель, ИП) обратилась с иском в арбитражный суд Кировской области к индивидуальному предпринимателю Б.Г.Н. (далее — ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды нежилого помещения от 01.06.2013 в сумме 621 664 рублей 54 копеек, пени в сумме 75 592 рублей 30 копеек, о расторжении договор аренды нежилого помещения от 01.06.2013 и обязанности ответчика в течение 10 дней со дня вступления в си-

лу решения освободить переданное по договору аренды нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 191, корп. 1, общей площадью 508,3 кв. м, и передать его истцу по акту приема-передачи.

Арбитражные суды не должны принимать обеспечительные меры, если заявитель не обосновал причины обращения с заявлением об обеспечении требования конкретными обстоятельствами, подтверждающими необходимость принятия обеспечительных мер, и не представил доказательства, подтверждающие его доводы. Сами по себе приведенные истцом доводы о зна-

**В СЛУЧАЕ ЕСЛИ УДОВЛЕТВОРЕННОЕ ХОДАТАЙСТВО О
НАЛОЖЕНИИ АРЕСТА НА ИМУЩЕСТВО АРЕНДАТОРА
НАРУШАЕТ ИНТЕРЕСЫ ТРЕТЬИХ ЛИЦ, УКАЗАННЫЕ
СУБЪЕКТЫ ВПРАВЕ САМОСТОЯТЕЛЬНО ПОДАТЬ
ЧАСТНУЮ ЖАЛОБУ В ЦЕЛЯХ ОСПАРИВАНИЯ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ О ВВЕДЕНИЕ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕР
В ФОРМЕ АРЕСТА**

чительности суммы предъявленных требований, об отсутствии сведений об ином имуществе, а также отсутствии ответов на претензионные письма, не свидетельствуют о наличии оснований для принятия обеспечительных мер. Какие-либо доказательства того, что неприменение обеспечительных мер приведет к причинению значительного ущерба, а также к невозможности исполнения решения суда в дальнейшем, в материалах дела отсутствуют; истцом не представлены доказательства того, что ответчик принимает меры к уменьшению объема своего имущества либо иные действия, направленные на уклонение от исполнения возможного судебного акта по делу. Судебный акт о наложении ареста не может быть вынесен абстрактно, без указания на имущество, подлежащее аресту, так как данный судебный акт не будет яв-

ляться исполнимым. При этом обоснованным является указание суда первой инстанции о том, что заявитель, ссылаясь на необходимость применения обеспечительных мер в виде ареста имущества, используемого ответчиком для организации деятельности фитнес-клуба и находящегося в арендуемом помещении, не представил доказательств, свидетельствующих о принадлежности данного имущества ответчику¹⁵.

Показательным также является то, что в случае если удовлетворенное ходатайство о наложении ареста на имущество арендатора нарушает интересы третьих лиц, указанные субъекты вправе самостоятельно подать частную жалобу в целях оспаривания определения о введение обеспечительных мер в форме ареста.

Так, в одном из дел Мингосимущество Волгоградской области обратилось в суд с иском к П. о взыскании задолженности по арендной плате и пени. Просило взыскать с ответчика по договору № <...> от ДД.ММ.ГГГГ задолженность по арендной плате за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <.....> рублей, неустойку за просрочку внесения платежей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <.....> рублей, а всего <.....> рублей, одновременно ходатайствуя о принятии мер по обеспечению иска в виде наложения ареста на торговый павильон, расположенный по адресу: <адрес>, принадлежащий П., утверждая, что непринятие мер по обеспечению иска может затруднить исполнение решения суда. Лицо, не участвовавшее в рассмотрении дела, ИП Б.Б. в частной жалобе ставит вопрос об отмене определения судьи, ссылаясь на то, что оспариваемым определением нарушаются его права, поскольку ДД.ММ.ГГГГ между ним и П. заключен договор аренды нежилого помещения № <...> — части здания торгового павильона, расположенного по адресу: <адрес>, сроком на <.....> лет, который не может быть зарегистрирован Управлением Росреестра по Волгоградской области в установленном законом порядке ввиду наложения ареста на торговый павильон¹⁶.

ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЯ РЕЖИМА ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОЙ МЕРЫ В ФОРМЕ АРЕСТА ИМУЩЕСТВА

Одним из основных правовых последствий нарушения режима владения, пользования и распоряжения имуществом, в отношении которого установлена обеспечительная мера в форме ареста, является признание таковых

действий несовершенновыми (недействительными). В частности, в случае если вещь находится под арестом, действия, связанные с передачей указанного имущества в аренду, являются незаконными, т.е. не влекут каких-либо правовых последствий. Аналогичный вывод усматривается из следующего судебного дела. Поскольку договор аренды нежилого помещения № 07/12 от 29.05.2012 заключен в период действия обеспечительных мер в виде запрещения сделок со спорным имуществом, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно пришли к выводу о том, что указанный

**ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ПРАВОВЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ
НАРУШЕНИЯ РЕЖИМА ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ
И РАСПОРЯЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, В ОТНОШЕНИИ
КОТОРОГО УСТАНОВЛЕНА ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНАЯ
МЕРА В ФОРМЕ АРЕСТА, ЯВЛЯЕТСЯ ПРИЗНАНИЕ
ТАКОВЫХ ДЕЙСТВИЙ НЕСОВЕРШЕННЫМИ
(НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ)**

договор аренды является сделкой, не соответствующей требованиям закона, что влечет его ничтожность в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации. Доводы кассационной жалобы о том, что заключение договора аренды не является действиями по распоряжению спорным имуществом, на ограничение которых направлена избранная судами мера принуждения в виде наложения ареста на это имущество, отклоняются судом как необоснованные. Распоряжение своим имуществом происходит, как правило, на основе гражданско-правовых (односторонних или двусторонних) сделок, либо путем физических действий самого собственника в отношении своей вещи (например, физическое уничтожение вещи). Закон предоставляет собственнику возможность отчуждать (передавать) часть своих правомочий по распоряжению своим имуществом, не аннулируя при

этом свой статус собственника (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Исходя из этого, истец ошибочно полагает, что распорядительными действиями являются исключительно действия по отчуждению прав на спорное имущество. Таким образом, заключение договора аренды в период действия обеспечительных мер в виде запрещения сделок со спорным имуществом неправомерно¹⁷.

ПОДЫТОЖИВАЯ, НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ВЫВОДЫ

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

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

В. Белов

Арест имущества...



**Консультации по проблематике статьи
Вы можете получить у автора в форме
«Вопрос-ответ».**

**Ждём вопросы на адрес *tp@top-personal.ru*
с пометкой «Консультация подписчика»**

Виталий Рябцев

RV-lawyers@yandex.ru

Анализ споров, вытекающих из удержания арендодателем имущества арендатора в счет задолженности по арендой плате

Аренда

Гражданский кодекс Российской Федерации¹ регламентирует семь способов, которыми можно обеспечить исполнение обязательств. При исполнении большинства видов договоров шестью из семи способов можно воспользоваться только в случае, если обеспечение предусмотрено договором или отдельным соглашением.

Исключение составляет, например, продажа недвижимости в рассрочку, при таких обстоятельствах у продавца в силу закона возникает право залога на предмет договора. Как правило, при заключении договора аренды недвижимости соглашения об обеспечении обязательств не заключаются и нередко происходит так, что арендатор не оплачивает аренду, суд выносит решение о взыскании арендной платы, но фактически исполнить его невозможно. Такая ситуация возникает вследствие отсутствия денежных средств и недвижимости у должника, ведь движимое имущество найти крайне трудно, если лицо ведет деятельность не по юридическому адресу. А поскольку обязательство по оплате аренды не обеспечивалось договором поручительства, залога, банковской гарантией, арендодатель не может получить арендную плату.

В данной статье автор рассмотрит способ обеспечения исполнения обязательства уплаты арендных платежей по договору аренды здания (сооружения), который арендодатель может использовать без предварительно заключенного соглашения, а также подводные камни, встречающиеся на этом пути случайно или «благодаря» действиям арендатора.

Параграфом 4 главы 23 части первой ГК РФ предусмотрен способ исполнения обязательства, поименованный «Удержание вещи». Статья 359 ГК РФ устанавливает, что кредитор вправе удерживать вещь, принадлежащую должнику, до исполнения обязательства. Еще более полезным этот способ защиты обязательства делает ст. 360 ГК РФ, распространяющая на удерживаемые вещи правила удовлетворения требований кредитора за счет залога. Иными словами, кредитор может продать имущество, принадлежащее должнику, и удовлетворить свои требования за счет вырученной суммы. Необходимо отметить, что в силу п. 1 ст. 349 ГК РФ обращение на удерживаемое имущество возможно только в судебном порядке, когда соглашением не установлено иное.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 14 Информационного письма от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»² указал, что арендодатель вправе удерживать принадлежащее арендатору оборудование, оставшееся в арендованном ранее помещении после прекращения договора аренды, в обеспечение исполнения обязательства арендатора по внесению арендной платы за данное по-

мещение. В настоящее время арбитражные суды придерживаются именно такого подхода. В деле № А40-32313/13-127-310³ арендатор обратился с иском к арендодателю об истребовании имущества, которое арендодатель удерживал в связи с неоплатой аренды. Суд первой инстанции удовлетворил требования арендатора и вынес решение об истребовании имущества у арендодателя, однако апелляционный суд не согласился с судом первой инстанции, отменил решение и отказал в истребовании имущества. Суд кассационной инстанции согласился с апелляционным судом и признал

**ПОСЛЕ ТОГО, КАК ИМУЩЕСТВО АРЕНДАТОРА
ПОПАЛО ВО ВЛАДЕНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ, ПРОДАЖА
ЭТОГО ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРОМ НЕ ЛИШАЕТ
АРЕНДОДАТЕЛЯ ПРАВА УДЕРЖИВАТЬ ТАКОЕ
ИМУЩЕСТВО**

удержание имущества арендатора законным. В постановлении от 25 июня 2014 г. по указанному делу ФАС МО сделал еще один важный вывод. Суд указал, что наличие решения о взыскании арендной платы с арендатора в пользу арендодателя не прекращает права арендодателя удерживать имущество арендатора, поскольку фактически решение не исполнено.

На практике встречаются случаи, когда арендатор заключает с подконтрольной организацией договоры купли-продажи удерживаемого имущества, чтобы избежать удовлетворения требований арендодателя за счет удерживаемого имущества. Целью арендатора является доказывание в судебном процессе уже от имени подконтрольной организации того факта, что имущество принадлежит третьему лицу, не имеющему обязательств перед арендодателем, а это, в свою очередь, исключает право арендодателя удерживать имущество.

Пункт 2 статьи 359 ГК РФ устанавливает, что кредитор может удерживать

находящуюся у него вещь, несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом. То есть после того, как имущество арендатора попало во владение арендодателя, продажа этого имущества арендатором не лишает арендодателя права удерживать такое имущество. Однако же в том случае, когда арендатор продает имущество «задним числом», могут действительно возникнуть сложности.

Применительно к данной ситуации интересный спор рассмотрел ФАС МО в постановлении от 12 августа 2014 г. по делу № А40-118755/13-105-1094⁴. Арендодатель обратился в суд с иском об обращении взыскания на удерживаемое им имущество арендатора, однако арендатор предоставил соглашение, которым он передал это имущество в счет погашения долга третьему лицу. Суды первой и апелляционной инстанций вынесли судебные акты в пользу арендатора и отказали арендодателю. Однако ФАС МО не согласился с выводами судов. ФАС МО верно установил, что представленное соглашение заключено с целью предотвратить наложение взыскания на имущество арендатора. Со ссылкой на пункт 3 статьи 1, статью 10 ГК РФ и п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 ноября 2008 г. № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 ГК РФ»⁵ указал, что никто не вправе действовать в обход закона с противоправной целью, и посчитал соглашение недействительным.

В этой связи суд кассационной инстанции отменил акты суда первой, апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение с учетом данного разъяснения. Суд первой инстанции при новом рассмотрении руководствовался указаниями суда кассационной инстанции и удовлетворил требования арендодателя, разрешив арендодателю наложить взыскание на удерживаемое имущество, то есть продать имущество и оставить себе денежные средства в размере задолженности по арендным платежам.

С учетом указанной судебной практики, когда арендатор действует подобным образом, рекомендуется оспаривать сделку по передаче арендатором третьему лицу имущества как сделку, совершенную в обход закона с противоправной целью.

В некоторых случаях, когда арендатор представляет договор о продаже

удерживаемого имущества, эффективным для арендодателя может быть доказывание в ходе спора, что не именно удерживаемое имущество продано третьему лицу арендатором или продано не в таком объеме. Для примера можно привести постановление ФАС МО от 12 августа 2014 г. по делу № А40-154103/13-105-1401⁶. В данном постановлении ФАС МО отменил решение суда первой инстанции и постановлении суда апелляционной инстанции, отказавших арендодателю в обращении взыскания на удерживаемое имущество арендатора по мотиву отсутствия у последнего права собственности на спорное имущество. Суд ФАС МО в постановлении указал, что арендатором не доказана продажа именно удерживаемого имущества третьему лицу. Кроме того, суд указал на факт продажи имущества третьему лицу в меньшем объеме, чем удерживается арендодателем. Такая позиция для арендодателя будет полезной в том случае, если невозможно точно идентифицировать удерживаемое имущество.

Исходя из статьи 359 ГК РФ и Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», при удержании имущества арендатора важны также два обстоятельства: арендодатель должен владеть имуществом в смысле ГК РФ и не вследствие захвата имущества должника, помимо его воли.

Не следует смешивать владение имуществом с правом собственности на него. Владение имуществом предполагает нахождение имущества у лица, в то время как право собственности — это титул, дающий лицу право распоряжаться имуществом, владеть и пользоваться, титул, подтверждающийся правоустанавливающими документами.

Согласно п. 1 ст. 605 ГК РФ⁷ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. То есть, когда лицо сдает в аренду имущество, это лицо хоть и остается собственником, но не владеет им. Это обстоятельство важно понимать с целью удержания имущества арендатора по той причине, что владеющий зданием владеет и находящимся внутри своим имуществом. А, как указано выше, для удержания имущества необходимо, чтобы арендодатель владел имуществом.

В деле № А55-1844/20111⁸ ФАС ПВО рассматривал спор, в котором арендатор обратился с иском к арендодателю об устранении препятствий в использовании арендуемого имущества. Арендодатель ссылаясь на то, что он вправе удерживать имущество, подлежащее передаче арендатору, поскольку арендатор не оплатил аренду. Однако суд посчитал, что у арендодателя нет права удерживать имущество, поскольку договор аренды действует и арендатор является законным владельцем арендованного имущества.

Как видно из указанного примера, в случае если договор аренды действует, то арендатор во избежание спора об удержанном имуществе может просто заявить иск об устранении препятствий в использовании арендованного здания. Суд его требования удовлетворит, поскольку арендатор действительно владеет предметом аренды на основании договора. А после удовлетворения требований арендатор сможет без препятствий вывезти свое имущество. Для того чтобы предотвратить такие действия арендатора, следует расторгнуть договор аренды, а в случае окончания срока действия договора, следует направлять арендатору уведомление, что арендодатель против дальнейшего использования арендованного имущества арендатором, поскольку при отсутствии такого уведомления суд в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ посчитает договор возобновившим свое действие на неопределенный срок со всеми указанными ранее последствиями.

Как указано выше, удерживаемое имущество должно оказаться у арендодателя не вследствие захвата имущества должника помимо его воли. Этот вывод сделал Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в пункте 14 Информационного письма от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». У судов нет четкого понимания, какие обстоятельства следует считать попаданием имущества к арендодателю по воле арендатора, а какие — следствием захвата имущества арендодателем. В подавляющем большинстве случаев, когда арендодатель после окончания срока действия договора аренды прекращает давать арендатору доступ в помещение, где находится имущество, суды считают, что имущество попало во владение арендодателя по воле арендатора (постановление ФАС МО от 23 октября 2013 г. по делу № А41-23758/12⁹, ранее указанные постановления ФАС МО от 25 июня 2014 г. по делу № А40-32313/13-127-310 и от 12 августа 2014 г. по делу № А40-118755/13-105-1094). Однако встречаются случаи, когда суды при таких обстоятельствах считают

попадание имущества к арендодателю захватом имущества по мимо воли арендатора (Постановление ФАС МО от 16 декабря 2013 г. по делу № А40-145241/12-54-911¹⁰).

Таким образом, частично возможность удерживания имущества зависит от доказывания в судебном разбирательстве. По причине неоднозначной судебной практики, с целью формирования у суда мнения об арендодателе как о добросовестном лице следует уведомлять арендатора об удержании его имущества сразу же после попадания имущества во владение арендодателя (с учетом сказанного выше об окончании договора). Также рекомендуется избегать в суде упоминания любых обстоятельств, указывающих, что арендодатель произвел захват имущества арендатора.

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

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

В. Рябцев

Анализ споров, вытекающих...

Светлана Иванова

Раздел имущества

Раздел имущества

Право распоряжения собственником принадлежащей ему квартирой ничем не ограничено. Если квартира не заложена, не имеет обременений и арестов, то ею можно распоряжаться по своему усмотрению.

Если же указанная недвижимость принадлежит нескольким лицам, то любое распоряжение ее частью, если соответствующая сделка носит возмездный характер, должно быть согласовано с другими собственниками. Другими словами, если доля квартиры не передается в дар, а, к примеру, продается, участие в этом процессе других собственников неизбежно.

Судебная практика по спорам, вытекающим из данных правоотношений, не отличается разнообразием. И суды, как правило, единодушны в оценке представленных им доказательств. Это позволяет определить четкий алгоритм действий участников правоотношений по отчуждению доли в праве общей собственности на жилое помещение.

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТЧУЖДЕНИИ ДОЛИ

О предстоящем отчуждении доли недвижимого имущества ее собственник должен уведомить других участников совместной собственности (ст. ст. 246 и 250 ГК РФ, ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ).

Уведомление должно быть составлено в письменном виде и содержать:

- адрес квартиры, доля в которой продается;
- цену сделки;
- порядок расчетов;
- сохранение установленного законом права залога при просрочке платежа;
- наличие лиц, сохраняющих право пользования квартирой (сведения о постоянно и временно проживающих гражданах);
- срок передачи имущества.

По закону сделка не может быть совершена ранее, чем через месяц со дня уведомления других собственников квартиры. Насколько позже указан-

ного срока можно заключить договор, законодатель умолчал. При этом если сделка будет совершена с нарушением срока, указанного в уведомлении, это может быть расценено судом как нарушение преимущественного права других собственников. В связи с этим продавцу стоит более внимательно относиться к определению периода, в течение которого он бы хотел заключить сделку.

**УЧАСТНИКИ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПОЛУЧИВ
УВЕДОМЛЕНИЕ, НЕ МОГУТ ПРИНЯТЬ ИЛИ ОТКАЗАТЬСЯ
ОТ ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ В НЕМ УСЛОВИЙ ЧАСТИЧНО**

Закон также не содержит четкого перечня способов передачи подобного рода сообщений (уведомлений). Сторона, вступающая в спор (в судебном порядке), может подтвердить факт отправки и получения документа с помощью почтовой квитанции, подписью на дубликате документа, нотариально заверенными интернет-страницами, подтверждающими электронную переписку и т.д.

Но для нотариально удостоверяемых сделок Федеральная нотариальная палата признает бесспорным подтверждением направления уведомления участникам совместной собственности:

- свидетельство нотариуса о передаче или о направлении извещения собственнику;
- выданную отделением почтовой связи копию телеграммы, направленной продавцом собственнику самостоятельно.

Если продавец не может представить нотариусу указанные документы, нотариус вправе отказать в удостоверении сделки, а продавец в свою очередь может обратиться в суд за подтверждением соответствующего юридического факта.

Уведомление направляется по месту регистрации собственников. Если таковое продавцу неизвестно, то по месту нахождения продаваемого имущества.

Установленные законодателем требования к способам отправки уведомления не гарантируют его фактического получения собственниками. Последние, например, могут находиться вне места проживания по причине командировки, отпуска или по другим причинам. По мнению же суда, если уведомление отправлено и содержит существенные условия продажи, продавец считается исполнившим свою обязанность, а, следовательно, причины для перевода прав и обязанностей по договору, как и для признания его недействительным, отсутствуют.

Так, например, истец обратилась в суд с иском о переводе на себя прав и обязанностей покупателя, ссылаясь на то, что отсутствовала по месту регистрации по уважительной причине, вследствие чего не получала уведомления о предстоящей продаже доли квартиры. Отказ в удовлетворении заявленных требований суд аргументировал тем, что о перемене места жительства истица не уведомила местное отделение связи, следовательно, вина продавца в этом отсутствует. Более того, суд усмотрел, что удовлетворение заявленных требований приведет к нарушению прав продавца, добросовестно исполнившего свои обязательства (определение Приморского краевого суда от 15.02.2016 по делу № 33-1271).

Однако если в материалах дела будут отсутствовать документы, подтверждающие отправку и получение уведомления, равно как в случае невручения такого уведомления по причине, отличной от истечения срока хранения, суд будет не на стороне продавца в виду отсутствия доказательств исполнения им его обязанности (определение Московского городского суда от 24.12.2015 № 4г/1-13755).

При получении сообщения о предстоящем отчуждении доли собственники могут:

— воспользоваться преимущественным правом покупки на указанных в уведомлении условиях, о чем должны уведомить продавца в течение месяца со дня получения уведомления;

— отказаться от покупки, представив продавцу отказ или не направляя ему никаких сообщений в течение месяца.

Участники общей собственности, получив уведомление, не могут принять или отказаться от перечисленных в нем условий частично, как не могут ссылаться на трудное материальное положение и др. Суды в данном случае занимают сторону продавцов, указывая на то, что субъективные причины не могут являться основанием ни для перевода прав и обязанностей покупателя на истца, ни для признания сделки недействительной.

**ПРОДАЖА ДОЛИ ТРЕТЬЕМУ ЛИЦУ ДОЛЖНА
СОПРОВОЖДАТЬСЯ НОТАРИАЛЬНЫМ
УДОСТОВЕРЕНИЕМ**

Данный факт подтверждается определением Оренбургского областного суда, отказавшего своим определением от 16.12.2015 по делу № 33-9179/2015 в иске истице, заявляющей, что на момент получения уведомления у нее отсутствовали денежные средства, необходимые для покупки отчуждаемой доли. В этом же документе суд указал, что важную роль для принятия решения в пользу продавца сыграло указание в уведомлении на необходимость внесения обеспечительного платежа как гарантии оплаты имущества.

Отказ от приобретения доли может быть нотариально удостоверен (и такой документ нотариусом принимается как бесспорное доказательство) или составлен в простой письменной форме (в этом случае нотариус вправе приостановить удостоверение сделки для дополнительной проверки).

Если среди собственников квартиры есть несовершеннолетние, то их отказ от приобретения отчуждаемой доли должен быть согласован с органами опеки и попечительства.

Сделка может быть совершена не ранее, чем через месяц со дня уведомления сособственников о предстоящем отчуждении доли. При этом течение указанного срока начинается с момента получения уведомления, а не его отправления. Однако если нотариусу будут представлены нотариально удостоверенные отказы от приобретения доли другими сособственниками, сделка может быть совершена ранее указанного срока.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Если сделка осуществляется между участниками совместной собственности, указанные лица могут подписать договор в простой письменной форме. Поскольку для сделок с недвижимым имуществом установлена обязательная государственная регистрация, то договор подписывается в форме единого документа, т.е. обмен документов не допускается.

Продажа доли третьему лицу должна сопровождаться нотариальным удостоверением.

Для заключения договора на отчуждение доли квартиры нотариусу необходимо представить пакет документов.

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

К данной категории относятся документы, подтверждающие право собственности продавца на отчуждаемое имущество.

В первую очередь, это свидетельство о государственной регистрации права.

Поскольку указанное свидетельство является подтверждением регистрации права собственности, возникшего на основании сделки, соответствующие договоры также необходимо предоставить (договор купли-продажи, мены, дарения и т.д.). Если доля в квартире была унаследована, следует предоставить свидетельство о праве на наследство. В случае выделения доли из совместно нажитого супругами имущества или на ином основании подтверждением данного факта будет соответствующее свидетельство.

ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Чтобы подтвердить, что с момента приобретения права собственности на долю в квартире она никому не отчуждалась, не было арестов и обременений, продавец предоставляет нотариусу выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Наличие или отсутствие лиц, обладающих правом пользования жилым помещением, подтверждается выпиской из домовой книги.

Для продавцов, состоящих в браке, обязательным является предоставление нотариусу согласия супруга на заключение сделки. Если между супру-

**ЕСЛИ СРЕДИ СОСОБСТВЕННИКОВ КВАРТИРЫ
ЕСТЬ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ, ТО ИХ ОТКАЗ ОТ
ПРИБРЕТЕНИЯ ОТЧУЖДАЕМОЙ ДОЛИ ДОЛЖЕН
БЫТЬ СОГЛАСОВАН С ОРГАНАМИ ОПЕКИ И
ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА**

гами заключен брачный договор, которым определен режим совместно нажитого имущества, отличный от законного, к документам следует приложить копию такого договора. Поскольку отсутствие в паспорте штампа о семейном положении не может гарантировать отсутствия брака, продавец также подписывает заявление о том, что в браке не состоит.

Следует предоставить нотариусу и документы, подтверждающие направление другим собственникам уведомления об отчуждении имущества и их отказ от приобретения, равно как и копию самого уведомления, чтобы проверить идентичность условиям договора.

Если в числе лиц, не воспользовавшихся преимущественным правом, есть несовершеннолетние, к документам должно прилагаться разрешение на это органов опеки и попечительства.

Поскольку закон не содержит четкого перечня необходимых для совершения сделки документов, нотариус вправе запросить у сторон дополнительные.

За совершение сделки, если она осуществляется между участниками общей собственности, но ее участники решили прибегнуть к нотариальному удостоверению, размер нотариального тарифа составит:

— 3 000 рублей плюс 0,2% от оценки продаваемой доли (если стоимость имущества не превышает десяти миллионов рублей, а покупателями являются супруги, дети, родители или внуки продавца);

— 23 000 рублей плюс 0,1% от суммы сделки, превышающей 10 000 000 рублей, но не более 50 000 рублей (если стоимость имущества превышает десять миллионов рублей, а покупателями являются супруги, дети, родители или внуки продавца).

Если сделка совершается между лицами, не состоящими в близком родстве, размер нотариального тарифа составит:

— 3 000 рублей плюс 0,4% от суммы сделки, если стоимость имущества не превышает одного миллиона рублей;

— 7 000 рублей плюс 0,2% от суммы сделки, превышающей 1 000 000 рублей, если стоимость имущества составляет от одного до десяти миллионов рублей;

— 25 000 рублей плюс 0,1% от суммы сделки, превышающей 10 000 000 рублей, но не более 100 000 рублей, если стоимость имущества составляет более десяти миллионов рублей.

Отчуждение доли лицам, не являющимся собственниками, обойдется не дешевле 300 рублей и не более 20 000 рублей.

Наряду с указанными суммами цена услуги включает стоимость услуг правового и технического характера.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛКИ

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наделяет правом подачи документов для осуществления регистрационных действий:

- правообладателя;
- лицо, которому правообладатель выдал нотариально удостоверенную доверенность на подачу документов в регистрирующий орган;
- нотариуса, совершившего сделку.

Для государственной регистрации перехода права собственности продавец представляет регистратору:

- договор (например, купли-продажи) с актом о приеме-передаче имущества в трех экземплярах;
- заявление по установленной форме;
- квитанцию об оплате госпошлины, составляющей 2 000 рублей для физических лиц и 22 000 рублей для организаций.

Регистрирующий орган не вправе требовать иные документы, за исключением случаев, когда в тех, что представлены, имеются разночтения и иные недостатки, не позволяющие произвести регистрационные действия.

Документы на регистрацию могут быть представлены следующими способами:

- лично заявителем в территориальный орган Росреестра или через многофункциональный центр;

— с помощью почтового отправления с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении;

— с помощью онлайн-сервиса на сайте Росреестра или портале государственных услуг.

К документам, поданным по почте, предъявляются следующие требования:

— подпись на заявлении, как и сама сделка, должна быть нотариально удостоверена;

— к документам должна прилагаться копия документа, удостоверяющего личность.

Для направления документов с помощью онлайн-сервиса у заявителя должна быть электронная цифровая подпись, оформленная в установленном порядке через специализированный центр.

Через десять рабочих дней со дня получения регистратором документов продавец получает свой экземпляр договора с отметкой регистрирующего органа. Покупатель, наряду с этим, получает также свидетельство о государственной регистрации права.

Отметим также, что в случае подачи документов через многофункциональный центр срок получения договора и свидетельства увеличивается на два дня.

В заключении обратим внимание на самые распространенные виды споров, вытекающие из правоотношений, связанных с распоряжением долей в общем имуществе.

Во избежание раздела совместно нажитого имущества недобросовестные супруги зачастую стараются «избавиться» от него еще до развода. Случается, что квартира, хоть и приобретенная в браке, оформляется на одного из супругов. Такой супруг меняет паспорт, не проставляя в нем отметку о заключении брака, и реализует имущество, не заручившись согласием другого.

В подобных случаях второй супруг вправе требовать признания такой сделки недействительной (апелляционное определение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 18.01.2016 по делу № 33-144/2016 (33-5217/2015)), а также возмещения ему причитающейся по закону супружеской доли. То есть в данном случае продавец нарушит сразу несколько правил: о супружеской доле и доле в общем имуществе, поскольку второй супруг также является собственником квартиры.

**НАРУШЕНИЕ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ДРУГИХ
УЧАСТНИКОВ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НЕ
ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ СДЕЛКИ
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ**

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

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

... и, следовательно, требует получения разрешения органов опеки и попечительства.



Консультации по проблематике статьи

Вы можете получить у автора в форме

«Вопрос-ответ»

Ждём вопросы на адрес tp@top-personal.ru с пометкой «Консультация подписчика»



Светлана Назарова

Юрист

svetlana-nazarova@rambler.ru

Зарубежный опыт долевой собственности на недвижимость (квартиру, дом и т.д.)

Зарубежный опыт осуществления права собственности на долю в недвижимости, в том числе квартире, за рубежом зависит от правовой системы (континентальной или англосаксонской) конкретного государства.

1. Весной 2016 года в Госдуме РФ готовился законопроект об обязательной продаже недвижимости, если она досталась в наследство долями нескольким наследникам. Согласно законопроекту наследникам предоставлялось три месяца на поиск оптимального покупателя на вышеуказанную недвижимость, а затем, при согласии всех наследников, срок мог быть продлен еще на три месяца. По истечении данного срока недвижимость должна была выставляться на аукцион и продаваться. Полученные от продажи средства распределялись бы между наследниками пропорционально их долям.

**В ВЕЛИКОБРИТАНИИ, США, КАНАДЕ, АВСТРАЛИИ
И НЕКОТОРЫХ ДРУГИХ СТРАНАХ НАСЛЕДОВАНИЕ
НОСИТ ЛИКВИДАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР: ИМУЩЕСТВО
НАСЛЕДОДАТЕЛЯ НЕ ПЕРЕХОДИТ НАСЛЕДНИКАМ,
А ЛИКВИДИРУЕТСЯ, ПРИ ЭТОМ НАСЛЕДНИКАМ
ПЕРЕХОДЯТ ТОЛЬКО АКТИВЫ, ОСТАВШИЕСЯ ПОСЛЕ
РАСЧЕТОВ С КРЕДИТОРАМИ НАСЛЕДОДАТЕЛЯ**

Данная процедура, по мнению депутатов, должна была препятствовать мошенническим операциям рейдеров с долевой собственностью на жилую недвижимость.

Подобный опыт был бы заимствован у стран с англо-саксонской системой права, в которых наследование не рассматривается как универсальное правопреемство.

В Великобритании, США, Канаде, Австралии и некоторых других странах наследование носит ликвидационный характер: имущество наследодателя

не переходит наследникам, а ликвидируется, при этом наследникам переходят только активы, оставшиеся после расчетов с кредиторами наследодателя.

В США, помимо федеральных законов, наследственные отношения регулируются также законами штатов. Единообразный наследственный кодекс США (Uniform Probate Code) действует лишь в некоторых штатах, в других штатах приняты собственные наследственные кодексы или законы, регулирующие вопросы наследования.

В американской системе существует судебный орган специальной юрисдикции — суд по делам о завещаниях и наследствах (Probate Court), в компетенцию которого входит решение вопросов распределения имущества между наследниками.

Наследственное имущество первоначально переходит к личному представителю наследодателя, который может быть назначен в завещании, либо судом.

В Англии наследственное право регулируется: Законом о завещаниях; Законом об управлении наследственным имуществом; Законом о наследовании (обеспечении семьи); Законом об имуществе лиц, не оставивших завещания и др.

Исполнители завещания и администраторы, действуя от своего имени и под свою ответственность, свободны в осуществлении любых мер, необходимых для управления наследством.

Если размер наследства незначителен, исполнитель может не назначаться, так как раздел наследства осуществляют наследники.

Континентальная правовая система охватывает все страны Европы (за исключением Англии и Ирландии), многие государства Латинской Америки, а также Японию, отчасти Китай и многие бывшие колониальные страны.

В континентальной правовой системе могут быть выделены романская и германская подсистемы, в зависимости от того, законодательство какой

страны — Франции или Германии — бралось за основу при кодификации гражданского права.

В континентальной правовой системе права и обязанности, принадлежавшие наследодателю, непосредственно переходят к наследникам.

Во Франции нормы, регулирующие вопросы раздела наследства, содержатся в титуле I «О наследовании» книги третьей Гражданского кодекса (далее — ФГК).

ГГУ ВО ВЗАИМООТНОШЕНИЯХ НАСЛЕДНИКОВ ДРУГ С ДРУГОМ ПРОВОДИТ ПРИНЦИП СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ВСЕХ СОНАСЛЕДНИКОВ НА НАСЛЕДСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО. КАЖДЫЙ СОНАСЛЕДНИК МОЖЕТ РАСПОРЯЖАТЬСЯ СВОЕЙ ДОЛЕЙ В НАСЛЕДСТВЕННОМ ИМУЩЕСТВЕ, НО НЕ ОТДЕЛЬНЫМИ ПРЕДМЕТАМИ НАСЛЕДСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

ФГК закрепляет за каждым из наследников право в любой момент потребовать раздела наследства. ФГК также устанавливает возможность отсрочки раздела наследства по судебному решению или соглашению сторон. Сохранение нераздельности наследства не может быть предписано на срок, превышающий пять лет.

Особые правила содержатся в ФГК относительно раздела недвижимого имущества. Если оно не может быть эффективно разделено, необходимо приступить к продаже с публичных торгов в суде. Однако стороны могут согласиться, чтобы такая продажа была произведена перед нотариусом, выбор которого производится по их взаимному соглашению.

В Германии нормы о наследственном праве включены в пятую книгу Гражданского уложения (далее — ГГУ).

ГГУ во взаимоотношениях наследников друг с другом проводит принцип совместной собственности всех сонаследников на наследственное имущество. Каждый сонаследник может распоряжаться своей долей в наследственном имуществе, но не отдельными предметами наследственного имущества.

Договор, согласно которому сонаследник распоряжается своей долей, требует нотариального удостоверения. ГГУ устанавливает преимущественное право покупки, как в отношении продавца, так и в отношении покупателя.

Осуществление раздела может быть исключено соглашением наследников, а также волей наследодателя. Такие распоряжения действительны в течение 30-летнего срока. Однако законодатель устанавливает, что при наличии серьезного основания сонаследники получают право требовать прекращения общности.

Если раздел в натуре невозможен, прекращение общности производится путем продажи общего предмета с торгов и распределения выручки. Если отчуждение третьему лицу не допускается, предмет должен быть продан с торгов одному из сонаследников.

Нормы наследственного права государства Израиль содержатся в Законе «О наследовании».

Имущество делится между наследниками после выплаты долгов и алиментов из наследства.

Имущество, не подлежащее разделу в натуре, а также имущество, которое при таком разделе существенно потеряет свою ценность, передается наследнику, предлагающему за него наибольшую цену, при условии, что она будет не меньше, чем рыночная цена этого имущества. Если ни один наследник не согласен приобрести данное имущество, оно продается и вырученная сумма делится между наследниками.

Согласно законодательству Израиля, если имеется квартира, находящаяся в собственности наследодателя, в которой он проживал на момент смерти, супруг наследодателя, его дети и родители, проживавшие в такой квартире вместе с наследодателем, имеют право на продолжение проживания в ней в качестве арендаторов у наследников, которые имеют право на наследование указанной квартиры.

**ЕСЛИ РАЗДЕЛ В НАТУРЕ НЕВОЗМОЖЕН,
ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЩНОСТИ ПРОИЗВОДИТСЯ ПУТЕМ
ПРОДАЖИ ОБЩЕГО ПРЕДМЕТА С ТОРГОВ
И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ВЫРУЧКИ**

В Польше регулирование отношений по наследованию имущества осуществляется нормами Гражданского кодекса. Если наследство переходит к нескольким наследникам, оно поступает в их общую долевую собственность. Каждый из сособственников может требовать, чтобы прекращение общей собственности было произведено путем раздела общей вещи, кроме случаев, когда раздел противоречил бы предписаниям закона или социально-хозяйственному назначению вещи или повлек бы за собой существенное изменение вещи или значительное уменьшение ее стоимости.

Если в состав наследства входит недвижимость, договор о разделе должен быть заключен в форме нотариального акта.

В соответствии с Гражданским кодексом Японии при разделе наследственного имущества допускается как натуральный раздел по соглашению, так и переход всей наследственной массы к одному из сонаследников, который одновременно принимает на себя обязательство перед остальными сонаследниками возместить каждому соответствующую наследственную долю. Каждый из сонаследников может в любое время требовать раздела

наследственного имущества (п. 1 ст. 907 ГК Японии). При отсутствии соглашения вопрос решается семейным судом.

2. Долевая собственность на недвижимость может возникнуть в результате заключения/расторжения брака.

Совместная собственность супругов в Германии регулируется § 1415 ГГУ. К совместно нажитому имуществу относится все имущество, нажитое в период брака. Режим общности совместных собственников автоматически прекращается в результате развода.

С момента прекращения режима совместной собственности на общее имущество супругов распространяется режим, предусмотренный ст. 815 ФГК, который больше соответствует правилам долевой собственности. Каждый из совладельцев вправе свободно распоряжаться своей долей, но распоряжение всей вещью в целом является ничтожным.

Иной подход закреплен в законодательстве Австрии и Швейцарии. Согласно § 1234 Австрийского Гражданского кодекса на праве совместной собственности супруги имеют имущество, не исключенное из состава совместно нажитого имущества законом или соглашением сторон, доли предполагаются равными.

Супруги обязаны распоряжаться общим имуществом и долей каждого в нем по взаимному согласию. Для третьих лиц эти ограничения действуют только в отношении недвижимого имущества, если запрет продажи или обременения был зарегистрирован в публичной книге.

В Швейцарии обычным режимом владения и пользования имуществом в браке является режим раздельной собственности. Режим совместной собственности устанавливается только на основе брачного договора (ст. 182 Швейцарского Гражданского кодекса).

Особые правила установлены в отношении распоряжения квартиры или дома, в котором проживает семья. Статья 169 Швейцарского ГК предусматривает, что супруг может только на основании ясно выраженного согласия другого супруга прекращать договор аренды, отчуждать дом или квартиру,

где проживает семья, или посредством заключения других сделок ограничивать права на жилое помещение семьи.

3. Добросовестное приобретение долей является основанием возникновения долевой собственности на недвижимость.

По германскому праву для возможности добросовестного приобретения доли в праве общей собственности большое значение имеет вопрос владения (единоличное, совместное). К добросовестному приобретению долей в праве собственности применяются положения § 932 — 935 ГГУ. Добросовестный приобретатель доли становится в рассматриваемых случаях со-собственником наряду с прежним обладателем единоличной собственности на вещь.

**ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА НЕДВИЖИМОСТЬ
МОЖЕТ ВОЗНИКНУТЬ В РЕЗУЛЬТАТЕ
ЗАКЛЮЧЕНИЯ/РАСТОРЖЕНИЯ БРАКА**

В Финляндии вопросы, касающиеся недвижимости, регулируются Земельным кодексом; Законом об аренде земли; Законом о формировании недвижимости. Сделки с квартирами осуществляются в соответствии с Законом о сделках купли-продажи жилых квартир.

Недвижимость или право ее аренды могут быть приобретены на долевых условиях. Например, несколько человек имеют право осуществить совместную покупку и зарегистрировать при этом в Государственном реестре право каждого на его долю в недвижимости или право аренды в том случае, если они не согласовали между собой другие условия деления.

Долевые собственники могут заключить договор об общей долевой собственности, в котором они оговаривают право каждого на распоряжение определенной частью участка или владение находящимся на нем зданием.

Данный договор рекомендуется официально зарегистрировать в уездном суде. Такой порядок является альтернативой обращения долевых собственников в офис Управления геодезии и землеустройства с заявлением о проведении формирования (операций выделения/разделения) из этих долей самостоятельных объектов недвижимости, предназначенных для каждого из владельцев.

Если владелец дробной доли захочет превратить ее в самостоятельный объект недвижимости, это оформляется путем специальной операции по выделению доли.

Собственность делится на движимую — например, акции Жилищного акционерного общества (далее — ЖАО), и недвижимую — объект недвижимости (земля) и связанная с ним жилая площадь.

Квартиру можно приобрести путем покупки акций в ЖАО или акционерном обществе по недвижимости, которые дают право на распоряжение определенной квартирой.

В Финляндии сделки купли-продажи квартир в многоквартирных домах или отдельных зданий не рассматриваются как сделки с недвижимостью, за исключением случаев, когда одновременно с заключением такой сделки передается право собственности на земельный участок. Указанные сделки купли-продажи не регистрируются в уездных судах.

В Чехии покупка производится путем продажи доли или перевода членских прав в кооперативе, связанных с правом найма квартиры. Сама сделка происходит в тот же день и не требует регистрации в Кадастре недвижимости.

В США популярен Real Estate Investment Trust — инвестиционный фонд, который создается с целью получения прибыли через операции на рынке недвижимости.

Роль REIT, как правило, сводится к покупке доходной недвижимости и сдаче ее в аренду. Доходами пайщиков становятся как поступления от аренды, так и доход, полученный от роста стоимости самой недвижимости.

В Италии используется Private Co-Ownership — вид долевой собственности, когда объект покупается на правах долевой собственности и инвестор становится совладельцем курорта, а его доля вносится в реестр недвижимости.

Эту недвижимость можно дарить, завещать по наследству и продавать. Единственное ограничение — лимитированное время пользования собственностью, которое определяется самим клиентом.

**ДОБРОСОВЕСТНОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЛЕЙ
ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ДОЛЕВОЙ
СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

В США и Европе распространена фракционная схема (fractional ownership). Это не что иное, как долевая собственность, знакомая большинству россиян, чьи квартиры оформлены на несколько членов семьи. Отличие заключается в том, что при покупке фракции владелец получает не квадратные метры, а определенный период, в течение которого он ежегодно может единолично пользоваться объектом. Фракционная схема предоставляет инвестору долю собственности на конкретный объект курортной недвижимости, что обеспечивает полноценную юридическую защиту его прав.

Основной признак фракционного владения в том, что покупатель получает свидетельство о собственности государственного образца, его имя вписывают в титул объекта.

Фракцию можно не только продать, но и подарить или завещать. Фракционные объекты, как и любая недвижимость, со временем растут в цене, поэтому свою долю можно реализовать с прибылью.

4. Как следует из международной практики, основаниями приобретения долевой собственности на недвижимость может являться не только открытие наследства.

Кроме того, исторически Россия относится к числу стран с континентальной системой права, в котором активно используется институт совместной собственности на недвижимость.

Установление обязательной продажи недвижимости, если она досталась в наследство долями нескольким наследникам, нарушит конституционные права российских граждан, которые не смогут приобрести жилье на вырученные от продажи деньги и попросту останутся на улице.

**НАИБОЛЕЕ РАЗУМНОЙ ВИДИТСЯ ПОЗИЦИЯ
О ВОЗМЕЩЕНИИ НАСЛЕДНИКАМ ИХ ДОЛИ
ПРИ НАЛИЧИИ У НИХ ДРУГОГО ЖИЛЬЯ**

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

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



**Эдуард
Остроброд**

SELA



**ПРОЯВЛЕНИЯ
СЕМЕЙНОГО
СТИЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ
ОПАСНЫ ТЕМ,
ЧТО ЛЮДИ
ПОКРЫВАЮТ
ДРУГ ДРУГА**

**ЛЮБИМЧИКОВ, КАК
ПРАВИЛО, ПРИВЛЕКАЕТ К
СЕБЕ ЧЕЛОВЕК, КОТОРЫЙ
БОИТСЯ ЗАГОВОРОВ,
ПОДСТАВ И ДРУГИХ РИСКОВ**



Роман Кузьмак

юрист, г. Санкт-Петербург

kuzmak-roman@mail.ru

Смена управляющей компании

В настоящей статье будет рассмотрен вопрос, каким образом собственники многоквартирного дома могут поменять управляющую организацию, если их не устраивает ее работа. Рассмотрим общий порядок смены управляющей организации в доме, а также практические нюансы, появившиеся в связи с лицензированием деятельности по управлению многоквартирными домами и появлением в Жилищном кодексе РФ новой формы проведения общих собраний.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. В случае если управляющая организация (далее — УК), которая управляет многоквартирным домом, выполняет обязанности по управлению ненадлежащим образом или по любой другой причине не устраивает жильцов, то единственный способ поменять ее — провести общее собрание собственников, на котором принять решение о расторжении договора с УК и выборе другой УК.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Пункт 8 ст. 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Исходя из изложенного появляется противоречие, поскольку с одной стороны ЖК РФ императивно установил возможность собственникам в любое время выбирать способ управления, а с другой указывает на возможность расторжения договора в порядке, который устанавливает Гражданский кодекс РФ (далее — ГК РФ), где указано, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. То есть если исходить из норм ГК РФ, то собственники могут расторгнуть договор с УК только в случае, если она существенно нарушает условия договора управления, что сделать довольно проблематично, потому что не понятны критерии, по которым возможно это установить, и процесс доказывания. В данном вопросе ответ дал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, который изложил в постановлении от 22.11.2011 № 7677/11, в соответствии с которым правовая конструкция договора управления многоквартирным домом не позволяет усмотреть в нем наличие таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих орга-

низаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг, при иной форме управления домом.

Указанная позиция нашла отражение и в судебной практике.

Постановление арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 сентября 2015 г. по делу № А56-73665/2013:

«Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Пунктом 8 статьи 162 ЖК РФ предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

В данном случае собственники помещений многоквартирного дома отказались от договора управления многоквартирным домом с ТСЖ «Дом купца Елисеева», избрав иной способ управления многоквартирным домом — управление ТСЖ «Дворцовый, 37».

Постановление арбитражного суда Северо-Западного округа от 02 сентября 2015 г. по делу № А56-62648/2014:

«Нормы части 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяют собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменения способа управления данным домом».

Указанную сложившуюся практику немного сбило определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2015 № 46-КГ15-3, в котором указано, что:

«Применительно к части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

По настоящему делу оснований, предусмотренных частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, для расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе собственников жилых помещений в одностороннем порядке не установлено.

Вместе с тем частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством, однако в порядке, предусмотренном статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственники жилых помещений к ООО «Управляющая компания № 2 жилищно-коммунального хозяйства» с требованием о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом не обращались».

Указанный судебный акт Верховного Суда РФ можно понять следующим образом: собственники могут изменить способ управления или поменять УК в любое время, но они обязаны уведомить предыдущую УК, тем самым будет соблюден порядок расторжения договора, предусмотренный ГК РФ.

Таким образом, ключевым моментом при ситуации, когда жители хотят поменять УК, является принятие ими решения о смене УК и направление письменного уведомления в адрес УК о расторжении договора (для подстраховки желательно с указанием причин неудовлетворительной работы и фиксированием недостатков в оказании услуг актами).

Далее рассмотрим нюансы, которые должны быть отражены в протоколе о смене УК. В связи с лицензированием с мая 2015 года деятельности по управлению многоквартирными домами, Государственная жилищная инспекция (далее — ГЖИ) начала вести реестр лицензий субъекта Российской

Федерации, в котором за каждым домом закрепляется конкретная УК. По правилам статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

**НЕ ТОЛЬКО В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ ВЫПОЛНЯЕТ УСЛОВИЙ ТАКОГО
ДОГОВОРА, НО И В СЛУЧАЕ ПРИНЯТИЯ ИМИ РЕШЕНИЯ
О ВЫБОРЕ ИНОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ**

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

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

Р. Кузьмак

Смена управляющей...

ЖКЖ



**Консультации по проблематике статьи
Вы можете получить у автора в форме
«Вопрос-ответ».**

**Ждём вопросы на адрес *tp@top-personal.ru*
с пометкой «Консультация подписчика»**

Госдума приняла в третьем чтении закон об уголовной ответственности застройщиков за обман дольщиков многоквартирных домов. Новые поправки в Уголовный кодекс РФ (УК РФ) устанавливают два уровня ответственности за незаконные сделки с привлечением крупной суммы (более 3 млн. руб.) и особо крупной (более 5 млн. руб.). В первом случае предлагается наказание в виде лишения свободы до двух лет, либо обязательные работы на срок до 360 часов, либо принудительные работы на срок до двух лет. Такое же преступление с привлечением более 5 млн. рублей или совершенное группой лиц по предварительному сговору будет караться лишением свободы на срок до пяти лет, либо обязательными работами на срок до 480 часов, либо исправительными работами на срок до двух лет. При этом лицо, совершившее преступление, будет освобождаться от ответственности, если возместит незаконно привлеченную сумму в полном объеме или если примет все необходимые меры по введению в эксплуатацию многоквартирного дома. Ранее «Ъ» сообщал, что Госдума приняла во втором чтении законопроект о тюремных сроках до пяти лет за привлечение средств дольщиков в нарушение законодательства. По словам депутата от фракции «Единая Россия» Александра Хинштейна, этот законопроект «очень важная и нужная норма». Он отметил, что «одна из проблем, с которой сталкиваются правоохранители, в том, что нет единых подходов к такого рода деяниям». Напомним, Пресненский суд Москвы санкционировал арест до 18 апреля бывшего старшего следователя по особо важным делам Главного следственного управления (ГСУ) ГУ МВД по Москве, ныне адвоката Анжелы Амзиной. СКР считает ее организатором преступной группы из действующих на тот момент следователей, которые несколько лет назад в рамках уголовных дел об обмане дольщиков строительства жилья оформляли потерпевшими подставных лиц, которые затем получали от столичных властей квартиры. Подробнее о деле читайте в материале «Ъ» «Бывших следователей подвели потерпевшие».



Ирина Зуй

*адвокат Московской областной коллегии
адвокатов*

— Не так давно депутатами Государственной Думы во втором чтении был принят законопроект об уголовной ответственности предпринимателей и застройщиков за несоблюдение условий заключённого договора о долевом строительстве или незаконное привлечение средств дольщиков. Теперь лица, совершившие подобные преступления, могут быть наказаны сроком от 2 до 5 лет лишения свободы.

Тюремное заключение на 2 года касается лиц, заключивших сделки на крупную сумму (от 3 до 5 млн. рублей). Оно может быть заменено исправительными работами на 480 часов или исправительными работами на 2 года. Максимальное лишение свободы до 5 лет касается тех, кто заключал особо крупные сделки от 5 млн. рублей (лишение свободы может быть заменено 480 часами обязательных работ или двумя годами исправительных работ). При этом нарушители могут быть освобождены от ответственности, если возместят дольщикам внесённую сумму в полном объёме. Законопроект был внесён на рассмотрение Александром Хинштейном, депутатом от фракции «Единая Россия».

Установление уголовной ответственности должно обеспечить гарантированную защиту «несостоявшимся» жильцам новостроек и повысить эффективность работы ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Немного о самом законе. ФЗ № 214 был принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года и одобрен Советом Федерации 24 декабря того же года. С января 2005 года отношения застройщика и дольщика стали регулироваться конкретными положениями статей ФЗ. Основная

цель закона — оградить обе стороны от мошенничества при строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости. Например, в статье 3 указано, что застройщик не имеет права на заключение договора долевого строительства, если:

- Не получено разрешение на строительство;
- Не разрешена публикация проектной декларации, которая призвана сделать строительство объектов прозрачным и открытым;
- Отсутствует заключение об аренде земельного участка, на котором будет вестись строительство.

Также всякая заключённая сделка купли-продажи должна быть зарегистрирована в российской регистрационной палате, которая исключает возможность реализовывать «двойные» продажи застройщику и обязывает дольщика выплатить указанную в договоре сумму. На основании поправок, внесённых в ФЗ № 214 в 2014 году, застройщик должен страховать свои обязанности в отношении дольщика (при ненадлежащем исполнении застройщиком всех положений договора страховая компания выплачивает сумму, затраченную дольщиком на приобретение недвижимости).

Тем не менее за последний год количество обманутых дольщиков увеличивается, а риски при участии в долевом строительстве остаются. Ныне действующий закон с его поправками и «внедрённой» уголовной ответственностью не фиксирует гарантированные параметры будущей квартиры. В договоре указывается лишь проектная площадь, которая может меняться в процессе строительства, поэтому дольщику придётся доплачивать необходимую сумму, если конечная площадь жилья окажется выше указанной ранее. Если квартира окажется меньше планируемой при проверке БТИ, застройщик также обязуется выплатить пропорциональную сумму.

«Долгострой». Страхование жилья в процессе строительства застройщиком остаётся действительным в течение 5 лет, но когда работы длит-

ся больше указанного периода, дольщик остаётся незащищённым от «размытия» сроков получения жилья. Внесённая уголовная ответственность также не предусматривает гарантий по данному пункту, так как в ней говорится, что застройщик освобождается от наказания даже в том случае, если предпринимаются все попытки реализации проекта и строительства жилья.

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

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



Владимир Алистархов

эксперт по вопросам правового характера

— Тема недобросовестных застройщиков является одной из самых острых тем для российского общества, в том числе для граждан, которые в результате участия в программах долевого строительства так и не смогли вселиться в уже оплаченные квадратные метры.

Застройщики бывают разные. Одни удачно ведут свою коммерческую деятельность, другие в силу различных экономических обстоятельств разоряются и не могут достроить многоквартирные дома, но все это относится к гражданско-правовым отношениям.

В случае неисполнения застройщиком условий договора перед дольщиками застройщики несут соответствующую гражданскую ответственность, предусмотренную российским законодательством.

Тем не менее, озаботившись большим количеством «кинутых» дольщиков в сфере долевого строительства, российские законодатели вышли с инициативой о введении в отношении застройщиков уголовной ответственности за обман дольщиков.

Согласно поправкам в УК РФ, которые еще не приняты, в отношении застройщиков будет введено два уровня ответственности за незаконные сделки с привлеченной крупной суммой денежных средств более 3 млн. рублей и особо крупной в размере более 5 млн. рублей.

Десятки тысяч «кинутых» дольщиков жаждут возмездия, хотя большинству из них в результате этих мер деньги не вернутся, так как мошенники, нажившиеся на них, уже далеко, и, как говорится, их денежки

«ТЮ-ТЮ».

Возникает вопрос, почему ранее этих же субъектов преступлений (мошенников) не привлекали за мошенничество по ст. 159 УК РФ, так как, по сути, не многое изменится в случае внесения поправок в Уголовный кодекс РФ и появления специальной статьи для застройщиков.

Согласно новым поправкам уголовная ответственность для застройщиков предусмотрена при условии, что дольщику нанесен ущерб не менее 3 млн. рублей, в таком случае те дольщики, ущерб которых составляет менее указанной суммы, будут лишены возможности обратиться в полицию по специальной статье.

Основную массу договоров на долевое строительство как раз и составляют договоры с ценой участия в долевом строительстве менее 3 млн. рублей, то есть при ущербе менее 3 млн. рублей можно будет обратиться в полицию, как и ранее, с заявлением о преступлении по ст. 159 УК РФ.

Специальная статья за обман дольщиков просто-напросто конкретизирует действия застройщиков как один из видов мошенничества, где в любом случае надо будет доказывать изначальный умысел застройщика на обман дольщиков.

В противном случае без условия доказывания умысла к уголовной ответственности будут привлекаться добросовестные застройщики, у которых по тем или иным причинам бизнес терпит убытки, но это еще не значит, что совершено уголовное преступление.

Согласно поправкам в УК РФ застройщики могут избежать ответственности, если вернут дольщикам деньги или проведут все возможные действия по введению недвижимости в эксплуатацию.

Возникает вопрос, как застройщики, которые разорились в результате ведения коммерческой деятельности, могут возместить деньги дольщикам?

Комментарии экспертов...

Скорее всего, разорившиеся застройщики денежные средства не вернут, а также не смогут провести все действия по введению жилья в эксплуатацию из-за отсутствия тех же денежных средств. Практика проведения процедур банкротства застройщиков явное тому подтверждение.

То есть в таком случае предполагается, что избежать уголовной ответственности не получится, особенно если не будет необходимости для привлечения к уголовной ответственности доказывать умысел на обман дольщиков.

В результате давления на добросовестных застройщиков мерой уголовной ответственности снизятся темпы застройки и количество лиц, желающих вкладывать деньги в строительство.

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

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



**Оксана
Скобенникова**

INGRAD



**У КАЖДОГО
РАБОТНИКА
УРОВЕНЬ ВЫХОДА
НА ОКУПАЕМОСТЬ
НАСТУПАЕТ ЧЕРЕЗ
ПОЛГОДА РАБОТЫ
НА НОВОМ МЕСТЕ**

**ПОМИМО ЗОЛОТЫХ
ПАРАШЮТОВ НА ПРАКТИКЕ
ВСТРЕЧАЮТСЯ ТАКЖЕ
СЕРЕБРЯНЫЕ [SILVER
PARACHUTES] И ЖЕСТЯНЫЕ
ПАРАШЮТЫ [TIN
PARACHUTES]**