

Ипотека, главная тема номера, поражает своим многообразием и разнотечением ситуаций. Особенно удивителен мир мошеннических схем.

Редакторы исходят из того, что наши читатели знают почти все схемы, сталкиваясь с ними в работе, но анализ схем может оказаться важным для всех нас.

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

Долевое строительство



А.Г. Курников

Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства 7

Безопасность



Марина Кузина

Радиационная безопасность при строительстве 19

Земля



Светлана Сергеева

Судебные споры по делам о признании сделок купли-продажи земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения недействительными 31

Комментарии экспертов



Наталья Пластинина

Госдума ограничила штрафы за просрочку платежей по ипотеке 39

Мошенничества в ипотеке

Андрей Белоносов

Сделки с недвижимостью всегда требовали пристального внимания и детального подхода 45



Ирина Зуй
Ипотека — магнит для мошенников 49



Инна Добрикова
Схемы бывают разные, цель у мошенников одна 57



Оксана Филачева
Ипотечный договор, по сути, может быть чем угодно... 69

Юлия Фещенко
Секреты бывают разными 75

Микрокредиты



Антон Бехметьев
Ты когда деньги вернешь, рогатое животное? . . . 83

Коллекторы



Наталия Пластинина
Перспективы применения нового закона о коллекторах при изъятии ипотечных квартир . . . 89

Ипотека



Ольга Москалева
Несовершеннолетние наследники ипотеки . . . 101



с. 7

А.Г. Курников

...У К РФ не содержат специальной гипотезы, позволяющей определить привлекаемых к ответственности лиц...



с. 31

Светлана Сергеева

...Определение момента начала приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения относится к исключительной компетенции субъекта Российской Федерации...



с. 19

Марина Кузина

...Если заказчик работ не передаст подрядчику документацию, которая соответствует экологическим требованиям, последний вправе не приступать к работам до ее получения...



с. 49

Ирина Зуй

...Принимая на себя функции заказчика, инициативные группы дольщиков достраивают объекты собственными силами за счёт дополнительного вложения личных средств...



с. 57

Инна Добрикова

...Долгострой может быть изъят у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов...



с. 69

Оксана Филачева

...Когда человек подписывает вместо договора купли-продажи недвижимости или договора долевого участия договор купли-продажи ценной бумаги, то надо понимать, что при этом он рискует своими деньгами...



с. 83

Антон Бехметьев

...Кто и под какие проценты будет выдавать кредит, если его можно не возвращать, т.к. дело всё равно застрянет в болоте бюрократии?...



с. 101

Ольга Москалева

...Принимая наследство, наследники должны вернуть долги наследодателя. Они должны это понимать и быть к этому готовыми...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

Подписано в печать 01.07.2016.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 57-17.

**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



А.Г. Курников

Адвокат

Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства

01 мая 2016 года был подписан и вступил в силу Федеральный закон от 01.05.2016 № 139-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Социальную значимость данного законодательного акта трудно переоценить.

Согласно сведениям, озвученным руководителем Департамента городского имущества г. Москвы Ефимова В.В., на начало 2016 года только в Москве передано в аренду для осуществления строительства более 3 000 земельных участков¹.

Несмотря на то, что многие строительные объекты *de facto* давно построены, в силу тех или иных обстоятельств граждане (участники долевого строительства) по-прежнему лишены возможности получить в собственность заветные квартиры. Виной тому являются не только различные сложности юридического характера (например, изменения разрешенного использования земельного участка), но зачастую и недобросовестные действия самих застройщиков, в результате которых аккумулированные денежные средства «осваиваются», не приводя к сдаче завершеного строительством объекта.

До недавнего времени легальными средствами воздействия на недобросовестных застройщиков и защиты прав граждан служили главным образом следующие механизмы:

- 1) Повышенные требования к форме, содержанию и порядку заключения договоров долевого участия в строительстве
- 2) Обязательное страхование ответственности застройщика
- 3) Создание и ведение специального реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, и чьи права нарушены (так называемый реестр обманутых дольщиков)
- 4) Административная ответственность, предусмотренная ст. 14.28 КоАП РФ.

В редких случаях средством защиты для обманутых дольщиков являлось привлечение руководителей и должностных лиц застройщика к уголовной ответственности по ст. ст. 159, 159.4., 160, 171, 201 УК РФ.

¹ Сведения с официального сайта ДГИ г. Москвы (<http://dgi.mos.ru>), размещенные 05.02.2016 со ссылкой на газету «Ведомости»

Названным выше федеральным законом перечень средств защиты прав дольщиков расширился путем криминализации деяний застройщика по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и объектов недвижимости в нарушение требований законодательства — ст. 200.3. УК РФ. При этом определяющим признаком, отграничивающим преступление от административного правонарушения послужил размер привлекаемых денежных средств.

**ПОЛОЖЕНИЯ РАССМАТРИВАЕМОЙ СТАТЬИ
УК РФ НЕ СОДЕРЖАТ СПЕЦИАЛЬНОЙ ГИПОТЕЗЫ,
ПОЗВОЛЯЮЩЕЙ ОПРЕДЕЛИТЬ ПРИВЛЕКАЕМЫХ
К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЛИЦ**

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 200.3. УК РФ привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.

В силу ч. 2 ст. 200.3. УК РФ то же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере, наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы до двух лет или без такового.

При этом для целей применения названной статьи крупным размером является сумма свыше 3 млн. руб., особо крупным размером — свыше 5 млн. руб.

Преступления по признакам состава, предусмотренного ч. 1 ст. 200.3. УК РФ, подлежат расследованию в форме дознания, а по признакам состава, предусмотренного ч. 2 ст. 200.3. УК РФ — в форме предварительного следствия следователями органов внутренних дел.

Вместе с тем нынешняя редакция данной статьи представляется не совсем удачной, грозящей вызвать серьезные проблемы в процессе ее применения.

Первая такая проблема кроется в порядке четкого определения круга лиц, подлежащих уголовному преследованию по ст. 200.3. УК РФ.

Положения рассматриваемой статьи УК РФ не содержат специальной гипотезы, позволяющей определить привлекаемых к ответственности лиц.

Как следует из пояснительной записки к принятому законопроекту, основными субъектами ответственности по вновь введенному составу являются застройщики². Однако едва ли данное указание может оказаться полезным.

Дело в том, что согласно ст. 2 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», застройщиком является юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных законодательством случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства.

² См. подробнее: Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации, Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и нецелевое использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве» // опубликовано на сайте <http://asozd.duma.gov.ru>

В настоящее время вопрос об ответственности юридических лиц, успешно разрешенный в сфере административных правонарушений, в рамках уголовного законодательства по-прежнему является сугубо доктринальным. Уголовная ответственность носит личный характер и касается исключительно физических лиц.

**В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ВОПРОС ОБ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
УСПЕШНО РАЗРЕШЕННЫЙ В СФЕРЕ
АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЙ, В
РАМКАХ УГОЛОВНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
ПО-ПРЕЖНЕМУ ЯВЛЯЕТСЯ СУГУБО
ДОКТРИНАЛЬНЫМ. УГОЛОВНАЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НОСИТ ЛИЧНЫЙ ХАРАКТЕР И
КАСАЕТСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Обращение к общей части УК РФ также не дает четкого ответа на вопрос о потенциальных преступниках. Напротив, из положений главы 4 УК РФ, применительно к ст. 200.3. УК РФ, следует, что круг лиц, подлежащих ответственности, является беспрецедентно широким.

Так, в отличие от ст. 14.28 КоАП РФ, применяемой к организациям и их должностным лицам в силу прямого указания в тексте нормы, положения ст. 200.3. УК РФ никаких указаний на специальных субъектов не со-

держат, ограничиваясь генеральным понятием «лицо», что потенциально распространяет действие ст. 200.3. УК РФ не только на должностных лиц организации-застройщика, но также и на учредителей организации-застройщика (которые в силу действующего законодательства не являются должностными лицами), лиц, аффилированных с должностными лицами и учредителями организации-застройщика, а также любых иных лиц, в отношении которых будет доказана причастность к привлечению денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Вторая проблема кроется в юридической природе предусмотренного ст. 200.3. УК РФ состава преступления.

В своем отзыве на принятый законопроект Верховный Суд РФ отмечал, что сформулированные в новых составах деяния сконструированы как преступления с формальным составом,³ то есть преступления, для квалификации которых не имеет значение причиненный деянием ущерб, а также причинно-следственная связь между деянием и ущербом. Такие преступления считаются оконченными в момент совершения.

На практике подобная юридическая конструкция создает основания для возбуждения уголовного дела только лишь при наличии факта получения денежных средств от гражданина (граждан) в размере 3 млн. руб. и более с одновременным наличием какого-либо нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве (отсутствие разрешения на строительство, отсутствие опубликования проектной декларации, отсутствие государственной регистрации права на земельный участок, отсутствие договора участия в долевом строительстве, заключенного в письменной форме и прошедшего государственную регистрацию и т.д.).

Но как оценивать ситуацию, при которой на момент привлечения денежных средств граждан организация-застройщик отвечала всем требованиям законодательства об участии в долевом строительстве, но в последующем по тем или иным причинам, в результате тех или иных действий перестала соответствовать им, что привело к образованию так называемых

³ Официальный отзыв Верховного Суда РФ от 06.03.2013 № 2-ВС-899/13

долгостроев и, собственно, нарушению договорных обязательств перед дольщиками?

Исходя из дословного толкования положений ст. 200.3. УК РФ следует, что к названным в предыдущем абзаце обстоятельствам применяться она не должна.

**ДОКАЗЫВАНИЕ УМЫСЛА ПРИМЕНИТЕЛЬНО К
СТ. 200.3. УК РФ ПРЕДСТАВЛЯЕТСЯ КРАЙНЕ
СЛОЖНОЙ ЗАДАЧЕЙ ПО ПРИЧИНЕ ОБЪЕМНОЙ
ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ,
ПРИСУТСТВУЮЩЕЙ В ПРОЦЕССЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Но такое вряд ли возможно, так как в этом случае нивелируется главная цель принятого законопроекта — защита прав обманутых дольщиков, инвестировавших в строительство и пострадавших в результате недобросовестных действий застройщика, приведших к невозможности как вернуть инвестированные в строительство денежные средства, так и получить в собственность объект недвижимости.

Подтверждением невозможности озвученного выше выступают примечания к ст. 200.3. УК РФ, устанавливающие следующее условие освобождения от ответственности — если сумма привлеченных денежных средств возмещена в полном объеме, и (или) если указанным лицом приняты меры, в результате которых многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости введены в эксплуатацию.

Наличие такого условия освобождения от уголовной ответственности, как совершение действий, приведших к сдаче объекта недвижимости в эксплуатацию, позволяет сделать вывод о том, что положения ст. 200.3. УК РФ все же будут распространяться на случаи, когда недобросовестные действия должностных лиц застройщика и иных лиц, причастных к привлечению денежных средств граждан, совершены уже после непосредственного привлечения денежных средств граждан.

**ЕСЛИ НАРУШЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН —
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ВОЗНИКЛО В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ
ДЕЙСТВИЙ ИНЫХ ЛИЦ, ВОВЛЕЧЕННЫХ В
ПРОЦЕСС СТРОИТЕЛЬСТВА, НО НЕ ПРИЧАСТНЫХ
К ПРИВЛЕЧЕНИЮ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ГРАЖДАН, ПРИВЛЕЧЕНИЕ К УГОЛОВНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СТ. 200.3. УК РФ
НЕВОЗМОЖНО**

Результатом описанной внутренней противоречивости введенной в УК РФ нормы является третья проблема: трудность в определении правоотношений, к которым ст. 200.3. УК РФ подлежит применению.

По общему правилу, установленному ст. 54 Конституции РФ, закон, устанавливающий или отягчающий ответственность, обратной силы не имеет.

Однако из текста ст. 200.3. УК РФ не представляется возможным точно определить, к каким деяниям она применяется. Так, из дословного толкования без учета примечаний следует, что она применяется только к сделкам по привлечению денежных средств. Следовательно, юридическое значение для возбуждения уголовного дела по рассматриваемой статье имеют сделки по привлечению денежных средств, совершенные после 01 мая 2016 года.

При этом если принять во внимание положения прим. 2 к ст. 200.3. УК РФ, то можно сделать вывод, что ст. 200.3. УК РФ применяется в зависимости от момента совершения деяния, приведшего к нарушению прав граждан-участников долевого строительства, а не совершения сделки по привлечению денежных средств. Иными словами, даже если сделка по привлечению денежных средств совершена ранее 01 мая 2016 года, но деяния, нарушающие права дольщиков, совершены после обозначенной даты, то ст. 200.3. УК РФ подлежит применению.

Однозначно разрешить данную проблему на сегодняшний день не представляется возможным.

Четвертая проблема лежит в плоскости квалификации деяния и доказывания субъективной стороны.

Преступления с формальным составом в большинстве случаев характеризуются прямым умыслом. Деяние, предусмотренное ст. 200.3. УК РФ, также носит умышленный характер.

Однако доказывание умысла применительно к ст. 200.3. УК РФ представляется крайне сложной задачей по причине объемной гражданско-правовой составляющей, присутствующей в процессе строительства объектов недвижимости, в частности, исполнение своих договорных обязательств контрагентами организации-застройщика.

В силу принципов самостоятельности субъектов гражданского оборота, а также автономии воли, должностные лица и иные лица, причастные к привлечению денежных средств граждан, не могут и не должны отвечать перед этими гражданами за ненадлежащее исполнение договорных обя-

зательств третьими лицами — своими контрагентами (например, субподрядчиками, проектировщиками, транспортными организациями и т.д.).

Применение принципов, установленных законодательством о защите прав потребителей, невозможно в рамках уголовных правоотношений.

**СФОРМУЛИРОВАННЫЕ В НОВЫХ
СОСТАВАХ ДЕЯНИЯ СКОНСТРУИРОВАНЫ
КАК ПРЕСТУПЛЕНИЯ С ФОРМАЛЬНЫМ
СОСТАВОМ, ТО ЕСТЬ ПРЕСТУПЛЕНИЯ, ДЛЯ
КВАЛИФИКАЦИИ КОТОРЫХ НЕ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ
ПРИЧИНЕННЫЙ ДЕЯНИЕМ УЩЕРБ, А ТАКЖЕ
ПРИЧИННО-СЛЕДСТВЕННАЯ СВЯЗЬ МЕЖДУ
ДЕЯНИЕМ И УЩЕРБОМ**

**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**

ПАТРИОТИЗМ — ЭТО ИДЕЯ, КОТОРАЯ СПЛОТИТ РОССИЮ, ПОМОЖЕТ ПРЕОДОЛЕТЬ ТРУДНОСТИ И СТАНЕТ ОСНОВОЙ НОВОГО ОБЩЕСТВА



Сергей Борисович Пронин

- Эксперт по бизнесу журнала «Управление персоналом» —
- Генеральный директор консалтинговой компании «ТАРЕСС»
- Член Генерального совета Общероссийской общественной организации «Деловая Россия». Член Федерального межотраслевого совета, председатель отделения по экономической безопасности
- Член Общественного Совета при Федеральной службе судебных приставов
- Помощник члена Совета Федерации от Ульяновской области Савинова Г.А. (на общественный началах)
- Член Правления Благотворительного фонда «Кузнецкий мост»
- Член Ульяновского землячества в г. Москве
- Кандидат экономических наук
- Почетный сотрудник налоговой полиции России



Марина Кузина

юрист

Радиационная безопасность при строительстве

Возведение объекта всегда связано с рисками. Обеспечить безопасность при строительстве позволяют нормы законодательства и контроль за их соблюдением. Однако не все риски очевидны, например, радиация. Чтобы обеспечить безопасность в этой сфере, пресечь или предотвратить риск радиационного заражения, законодательство предъявляет требования к строительному объекту на всех стадиях его реализации: от создания документации, до сдачи, а также в процессе эксплуатации.

КОНТРОЛЬ ЗА РАДИАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТЬЮ НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Действующее законодательство в области проектирования устанавливает требования к исходным данным при подготовке проектной документации объектов строительства. Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.09.2009 «Технический регламент безопасности здания и сооружений» (далее — закон № 384) устанавливает, что здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий (ст. 10).

Таким образом, если заказчик работ не передаст подрядчику документацию, которая соответствует экологическим требованиям, последний вправе не приступать к работам до ее получения. Он также вправе потребовать расторгнуть контракт. При этом заказчик не сможет рассчитывать на неустойку за просрочку, если только не докажет вину подрядчика.

Например, суд удовлетворил иск подрядчика о расторжении контракта и отказал во встречном иске заказчика, который требовал неустойку за нарушение сроков работ. Суд установил, что заказчик не передал исполнителю документацию, которая содержит требования к радиационной безопасности. Это стало причиной задержки сроков.

Пункт 2 статьи 15 Федерального закона «О радиационной безопасности населения» указывает, что проектирование и строительство зданий и сооружений ведется с учетом предотвращения поступления радона в воздух этих помещений.

Статья 28 закона № 384 требует предусматривать в проектной документации на здания и сооружения, строительство которых планируется на территории, что в соответствии с результатами инженерных изысканий является радоноопасной, проведение мер по дезактивации территории и по обеспечению вентиляции помещений, конструкции которых соприкасаются с грунтом.

Уровень радона устанавливается при выполнении инженерно-экологических изысканий согласно Приказу Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строи-

**ЕСЛИ ЗАКАЗЧИК РАБОТ НЕ ПЕРЕДАСТ
ПОДРЯДЧИКУ ДОКУМЕНТАЦИЮ, КОТОРАЯ
СООТВЕТСТВУЕТ ЭКОЛОГИЧЕСКИМ
ТРЕБОВАНИЯМ, ПОСЛЕДНИЙ ВПРАВЕ НЕ
ПРИСТУПАТЬ К РАБОТАМ ДО ЕЕ ПОЛУЧЕНИЯ**

тельства». Согласно указанному Приказу работы в составе инженерно-экологических изысканий включают в себя инженерно-экологическую съемку территории, исследования химического загрязнения почвогрунтов, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха, источников загрязнения, лабораторные химико-аналитические и газохимические исследования образцов и проб почвогрунтов и воды, исследование и оценку физических воздействий и радиационной обстановки на территории.

СНиП 2.02.01-83* (СП 22.13330.2011) «Основания зданий и сооружений», регламентирующие порядок проектирования фундаментов зданий и сооружений, разделом 13 «Экологические требования при проектировании оснований» устанавливают, что при проектировании и устройстве оснований, фундаментов и подземных сооружений должны выполняться требования, имеющие целью предотвращение, минимизацию или ликви-

дацию вредных и нежелательных экологических и связанных с ними социальных, экономических и других последствий (пункт 13.1). Экологические требования, учитываемые при проектировании и строительстве, основываются на результатах инженерно-экологических изысканий, выполняемых в соответствии с СП 47.13330 и СП 11-102. С учетом результатов инженерно-экологических изысканий при проектировании и устройстве

**ОТСУТСТВИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ МОЖЕТ СТАТЬ
ПРИЧИНОЙ ОТКАЗА В ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА
СТРОИТЕЛЬСТВО**

оснований, фундаментов и подземных сооружений необходимо выбирать проектные решения и разрабатывать мероприятия, которые защитили бы объекты строительства и людей от имеющихся неблагоприятных воздействий и не ухудшили экологическую обстановку (пункт 13.3 СНиП 2.02.01-83* (СП 22.13330.2011)).

Пунктом 13.5 СНиП 2.02.01-83* (СП 22.13330.2011) предусмотрено, что при превышении нормативных уровней загрязнения окружающей среды необходимо предусмотреть соответствующие мероприятия по ликвидации или уменьшению возможных негативных воздействий.

Пункт 4.20 СНиП 2.02.01-83* (СП 22.13330.2011) предусматривает, что на участках, где по данным инженерно-экологических изысканий имеются выделения газов (радона, метана и др.), должны быть предусмотрены мероприятия по изоляции соприкасающихся с грунтом конструкций или способствующие снижению концентрации газов.

Установив указанные обстоятельства, суд пришел к правильному выводу о том, что нарушение заказчиком условий контракта — непередача исполнителю отчета по инженерно-экологическим изысканиям не позволила достигнуть предусмотренной контрактом цели. Это признается существенным нарушением договора, являющегося основанием для его расторжения (постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2015 № 20АП-3179/2015 по делу № А68-10686/14).

КОНТРОЛЬ ЗА РАДИАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТЬЮ ПРИ ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И В ПРОЦЕССЕ ВОЗВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТА

Положения ч.ч. 1, 5, 9 ст. 49 ГрК РФ указывают, что проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе. Предметом исследования являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Однако встречаются ситуации, когда о нарушении экологических требований становится известно только в процессе строительства. В этом случае контролирующие органы вправе приостановить возведение объекта.

Так, прокурор Свердловского района г. Красноярска обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц. Он требовал признать незаконным разрешение на строительство здания в связи с нарушениями требований градостроительного и экологического законодательства, а также он потребовал обязать приостановить строительство объекта до получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации строящегося здания.

Суд удовлетворил иск. Строительство велось без заключения экспертизы, а, следовательно, оценка соответствия проектной документации санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям в нарушение

ние требований градостроительного и экологического законодательства не проводилась, в связи с чем доводы прокурора о нарушении экологического законодательства при строительстве указанного объекта являются обоснованными (апелляционное определение Красноярского краевого суда от 19.02.2014 № 33-1230/2014).

**ТРЕБОВАНИЯ ЯДЕРНОЙ, РАДИАЦИОННОЙ И
ИНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЯВЛЯЮТСЯ ПРЕДМЕТОМ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Отсутствие заключения государственной экологической экспертизы может стать причиной отказа в выдаче разрешения на строительство. Например, суд первой инстанции признал такой отказ незаконным. Он посчитал достаточным представленное заключение негосударственной экспертизы. Однако вышестоящая инстанция отменила указанный судебный акт. Апелляция указала, что требования ядерной, радиационной и иной безопасности являются предметом государственной экспертизы. Отсутствие положительного заключения считается основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство (постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 № 15АП-2012/2016 по делу № А32-34621/2015).

Законодательство предусматривает ответственность за умышленное искажение или несвоевременное сообщение полной и достоверной информации о состоянии окружающей среды, в том числе за сокрытие сведений о радиационной обстановке (ст. 8.5 КоАП РФ), а также за нарушение обязательных требований в сфере строительства (ст. 9.4 КоАП РФ), если застройщик не осуществляет контроль на соответствие требований радиационной безопасности строительных материалов (постановле-

ние Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2016 № 11АП-737/2016 по делу № А65-23223/2015).

Например, общество привлекли к ответственности за сокрытие экологической информации при строительстве объекта.

В ходе проведения проверки было установлено, что АО «***» в нарушение п. п. 2.3.6., 5.1.1., 5.1.5., 5.1.7 СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ-99/2010)», п. п. 5.3.2., 5.3.4 СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности (НРБ-99/2009)», п. 4.2.5. СанПиН 2.6.1.2800-10 «Гигиенические требования по ограничению облучения населения за счет природных источников ионизирующего излучения» не проводится периодический радиационный контроль за содержанием природных радионуклидов в строительном сырье, материалах и изделиях, а также в изделиях и материалах, используемых для наружной и внутренней облицовки зданий жилищного и общественного назначения, обязанность проведения которого возложена на производителя. Таким образом, происходит сокрытие, умышленное искажение или несвоевременное сообщение полной и достоверной информации о состоянии окружающей среды и природных ресурсов, об источниках загрязнения окружающей среды и природных ресурсов или иного вредного воздействия на окружающую среду и природные ресурсы, о радиационной обстановке, данных, полученных при осуществлении производственного экологического контроля, информации, содержащейся в заявлении о постановке на государственный учет объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, декларации о воздействии на окружающую среду, декларации о плате за негативное воздействие на окружающую среду, отчете о выполнении плана мероприятий по охране окружающей среды или программы повышения экологической эффективности, а равно искажение сведений о состоянии земель, водных объектов и других объектов окружающей среды лицами, обязанными сообщать такую информацию.

Согласно ч. 2 ст. 24 Федерального закона РФ от 30.03.1999 № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» индивидуальные предприниматели и юридические лица обязаны приостановить либо прекратить свою деятельность или работу отдельных цехов, участков, эксплу-

атацию зданий, сооружений, оборудования, транспорта, выполнение отдельных видов работ и оказание услуг в случаях, если при осуществлении указанных деятельности, работ и услуг нарушаются санитарные правила.

Данные требования АО «***» не выполнило.

При таких обстоятельствах выводы должностного лица и суда о наличии в действиях АО «***» административного правонарушения, предусмотренного ст. 8.5 КоАП РФ, являются правильными, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и подтверждаются совокупностью исследованных в судебном заседании доказательств.

Довод жалобы о том, что должностным лицом, а затем и судом не принято во внимание, что используемые АО «***», в т.ч. для производства бетона, строительные материалы по уровню содержания природных радионуклидов соответствуют допустимым нормам, судом отклоняется как необоснованный, поскольку обществу вменяется несоблюдение п. п. 2.3.6., 5.1.1., 5.1.5., 5.1.7 СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ-99/2010), п. п. 5.3.2., 5.3.4. СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности (НРБ-99/2009)», п. 4.2.5. СанПиН 2.6.1.2800-10 «Гигиенические требования по ограничению облучения населения за счет природных источников ионизирующего излучения», в т.ч. отсутствие проведения периодического радиационного контроля за содержанием природных радионуклидов в строительном сырье, материалах и изделиях, а также в изделиях и материалах, используемых для наружной и внутренней облицовки зданий жилищного и общественного назначения.

Суд при рассмотрении жалобы пришел к правильному выводу о наличии в действиях АО состава правонарушения (решение Московского городского суда от 28.08.2015 по делу № 7-9103/2015).

КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ РАДИАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ СДАЧЕ И ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Встречаются ситуации, когда органы местного самоуправления отказываются выдавать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, если не

подтверждается его радиационная безопасность. Например, администрация городского поселения отказалась принимать объект, поскольку в составе документов ей не представили протоколы радиационной безопасности. Однако такое основание для отказа не предусматривает закон (ч. 6 ст. 55 ГрК РФ). Если застройщик предоставил документы в соответствии с

**САМЫЕ СТРОГИЕ ТРЕБОВАНИЯ К
РАДИАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЗАКОН
ПРЕДЪЯВЛЯЕТ К ОСОБЫМ РЕЖИМНЫМ
ОБЪЕКТАМ. ЕСЛИ ОНИ ПРЕДСТАВЛЯЮТ
ОПАСНОСТЬ, ПРОКУРОР ВПРАВЕ ПОТРЕБОВАТЬ
ВЫВЕСТИ ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ ИЗ ЭКСПЛУАТАЦИИ
И ПОТРЕБОВАТЬ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ-НАРУШИТЕЛЯ
РАЗРАБОТАТЬ ПРОЕКТ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ
ОПАСНОЙ ЗОНЫ**

требованиями ГрК РФ, такой отказ можно успешно оспорить (постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2015 № 10АП-3901/2015 по делу № А41-70310/14). Тем не менее такие протоколы, а, следовательно, проведение экспертизы, может потребовать заказчик работ в составе передаваемой с объектом документацией. Например, суд удовлетворил требование о понуждении подрядчика устранить нарушения муниципального контракта, в том числе предоставить протоколы лабораторных и инструментальных исследований и измерений по результатам

радиационного контроля (постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2015 по делу № А05-13018/2014).

Для проведения таких экспертиз исполнителю работ необходимо обратиться в специализированные учреждения, которые имеют свидетельства об аккредитации. Например, оспаривая предписание уполномоченного органа об устранении нарушений санитарно-эпидемиологических требований, заявитель предъявил отчет о лабораторных и инструментальных исследованиях на объекте строительства, а также протокол радиационного контроля здания, проведенный организацией, имеющей соответствующее свидетельство (решение Арбитражного суда Свердловской области от 12.02.2015 по делу № А60-48500/2014).

В другой ситуации экспертиза проводилась с целью получения разрешения на ввод в эксплуатацию, поскольку у заявителя отсутствовало разрешение на строительство. Чтобы его получить, он доказывал отсутствие угрозы жизни и здоровью строящимся объектом.

Из экспертного заключения по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта от ДД.ММ.ГГГГ и экспертного заключения по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы объекта строительства по радиационному фактору от ДД.ММ.ГГГГ следует, что объект соответствует государственным санитарным нормам и правилам, а также требованиям СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности НРБ-99/2009» (постановление Президиума Самарского областного суда от 25.02.2016 № 44Г-18/2016).

**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 ТУЧНЫЕ НУЛЕВЫЕ
МНОГИЕ РОССИЙСКИЕ
КОМПАНИИ СТАЛИ
КОПИРОВАТЬ ПРОЦЕДУРЫ
ПО ВОЗНАГРАЖДЕНИЮ
ПРОДВИНУТЫХ ЗАПАДНЫХ
КОМПАНИЙ**



Николай Гальянов

«Пятёрочка» \ X5 Retail Group



Светлана Сергеева

начальник отдела судебной практики
alanka@list.ru

Судебные споры по делам о признании сделок купли-продажи земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения недействительными

В данной статье рассматривается анализ споров о признании сделок купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения недействительными. Автор обращает внимание на незавершенность судебной практики по данному вопросу, а также делает вывод о том, какие доказательства и аргументы позволят избежать истребования земельного участка у организации-ответчика.

Развитие сельского хозяйства в России способствует и развитию правоотношений в этой сфере. Вместе с тем в праве неоднозначно определены отдельные нормы земельного законодательства, что оставляет широкий простор для судебного правотворчества. Как следует из отдельных случаев судебной практики, предприятия ограничены в реализации права выкупа земельных участков сельскохозяйственного назначения. Наиболее рельефно проблему выкупа земель сельскохозяйственного назначения можно изучить через анализ правоприменительной деятельности судов, которая касается оспаривания сделок купли-продажи земельных участков.

Как правило, инициатором подобных исков выступает прокуратура субъекта, действующая в интересах публично-правовых образований. Основанием для оспаривания является нарушение Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Так, из обстоятельств дела № А35-11738/2014 следует, что заявитель обратился с иском в суд о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка. Требования заявителя были мотивированы тем, что передаваемый в собственность участок из земель сельскохозяйственного назначения находился в аренде у ответчика менее трех лет, при этом последний не являлся субъектом, имеющим право на приватизацию указанного земельного участка на основании п. 2-4 ст. 7 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области», в связи с чем, по мнению заявителя, подлежала применению статья 4 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Курской области», устанавливающая запрет на приватизацию земельных участков сельскохозяйственного назначения до 01.01.2020 г.

Ссылаясь на то, что передача сельскохозяйственных земель в частную собственность до даты, установленной Законом Курской области, нарушает право субъекта Российской Федерации на отчуждение (выбытие) государственных и муниципальных земель сельскохозяйственного назначения из государственной и муниципальной собственности, что влечет утрату возможности управления землями сельскохозяйственного назначения,

осуществления контроля за их эффективным использованием по целевому назначению, заявитель обратился в арбитражный суд с требованием о признании недействительным договора купли-продажи.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ МОМЕНТА НАЧАЛА
ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ОТНОСИТСЯ К ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЙ КОМПЕТЕНЦИИ
СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Одновременно необходимо заметить, что ограничение на приватизацию земельных участков предусмотрено не для всех субъектов. Так, согласно п. 4 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, определение момента начала приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения относится к исключительной компетенции субъекта Российской Федерации.

При рассмотрении данного дела на уровне первой и апелляционной ин-

станций судами подлежало применению расширительное толкование п. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, согласно которому земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству

**КЛЮЧЕВЫМ ВОПРОСОМ ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ
ВОЗМОЖНОСТИ ВЫКУПА ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДОЛЖНО СТАТЬ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО,
ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЕ ФАКТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗАЯВИТЕЛЕМ СПОРНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДО МОМЕНТА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕГО**

в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата — в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Фактически по данному вопросу образуется коллизия: с одной стороны, при имеющемся в законодательстве субъекта ограничения на приватизацию, переход права собственности на земельный участок невозможен, а с другой стороны, имеется самостоятельная норма права в этом же Федеральном законе от 24.07.2002 № 101-ФЗ, которая предоставляет возможность выкупа при соблюдении определенных условий.

По данному делу судами обеих инстанций приоритет был отдан в пользу применения п. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ. Однако при рассмотрении спора в кассации арбитражный суд Центрального округа отменил нижестоящие судебные акты и отправил дело на новое рассмотрение.

Так, согласно Постановлению от 01 марта 2016 г. № Ф-372/2016 ключевым вопросом при установлении возможности выкупа земельного участка должно стать доказательство, подтверждающее факт использования заявителем спорного земельного участка до момента регистрации права муниципальной собственности на него.

Обосновывая данную позицию, арбитражный суд Центрального округа ссылался на определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.10.2015 по делу № 308-КГ15-13009. Из анализа данного определения следует, что фактом, подтверждающим использование земельных участков, является наличие у лица, использующего их, правоустанавливающих документов. Кроме того, доказательством использования испрашиваемых земельных участков является внесение платы за пользование земельными участками.

Казалось бы, арбитражный суд Центрального округа в своем Постановлении от 1 марта 2016 г. № Ф-372/2016 однозначно установил, что земельные участки при наличии ограничения на приватизацию не могут быть переданы в собственность. Однако 14 марта 2016 г. Девятнадцатым арбитражным апелляционным судом в рамках дела № А35-2946/2015 было вынесено постановление, в котором суд снова решает коллизию в пользу применения п. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

В рассматриваемом деле № А35-2946/2015 предметом спора был не сам договор купли-продажи земельного участка, а отказ Администрации

района в предоставлении земельного участка в собственность. Заявитель по делу требовал обязать Администрацию принять решение о предоставлении земельного участка в собственность в порядке п. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции арбитражный суд Курской области отказал в удовлетворении требований заявителя, сославшись на запрет, установленный Законом Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО.

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд отменил решение арбитражного суда Курской области и удовлетворил заявленные обществом требования. Главным мотивом при принятии постановления явилось установление факта использования данного земельного участка.

В качестве доказательств использования земельного участка были предоставлены договоры аренды, копии путевых листов, отчетов сведений о сборке урожая, об итогах сева, копии свидетельств о гос. регистрации прав. При этом суд обратил внимание, что в соответствии с письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.11.2011 № Д23-4894 документами, подтверждающими факт использования земельного участка, могут быть любые материалы, подтверждающие такое использование.

Также суд отметил, что п. 5.1. ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ является специальной нормой по отношению к ст. 4 Закона Курской области от 19.12.2011 № 104-ЗКО, в связи с чем подлежит применению.

Таким образом, чтобы приобрести земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в собственность, организации необходимо: 1) использовать данный земельный участок до момента регистрации права муниципальной собственности на него; 2) обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.

Кроме того, еще одним аргументом в пользу предприятия-ответчика, у которого истребуется земельный участок, может быть довод о том, что признание оспариваемого договора купли-продажи недействительным не восстановит нарушенных прав Администрации района. Аналогичный вывод следует из постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2015 г. по делу № А35-11177/2014: «... поскольку доказательств нарушения прав и обоснования, как именно нарушенные права будут восстановлены в случае реализации избранного способа судебной защиты — признания договора купли-продажи земельного участка...недействительным, в материалах дела отсутствуют, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного истцом требования...». Данный довод, разумеется, не является основным, но он может дополнять позицию ответчика, т.е. организации, у которой земельный участок истребуется.

Более того, если рассматривать спор о признании сделки недействительной, инициатором которого выступает прокурор субъекта, то необходимо обратить внимание на следующее. Так, частью 1 статьи 52 АПК РФ предусмотрено право прокурора на обращение с иском о применении последствий недействительности только ничтожной сделки.

Однако в соответствии с изменениями положений о недействительности сделок, внесенными в ГК РФ Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой, а не ничтожной.

**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**

Госдума ограничила штрафы за просрочку платежей по ипотеке

Законопроект об ограничении размера неустойки за неисполнение ипотечного договора прошел в Госдуме второе и третье чтение. Нижняя палата парламента во вторник приняла во втором и третьем, окончательном, чтении законопроект, ограничивающий размер неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение ипотечного кредитного договора физическими лицами. Это следует из материалов в базе Госдумы.

Законопроект был внесен в Госдуму в октябре 2015 года. В декабре того же года он прошел первое чтение.

Согласно документу размер неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита или по уплате процентов за пользование ипотечным кредитом не может превышать ключевую ставку ЦБ на день заключения соответствующего договора. Эта норма действует в том случае, если по условиям договора на сумму кредита начисляются проценты за соответствующий период нарушения обязательств.

Если же проценты не начисляются, то закон вводит норматив в 0,06% от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств.

Инициатива предусматривает внесение поправок в статью 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Сейчас действующая редакция закона не содержит каких-либо ограничений по размерам неустойки. В начальной редакции законопроекта авторы предлагали установить для ипотечных кредитов такие же условия, как и для потребительских кредитов: верхняя граница суммы штрафа или пени должна была составить 20% годовых или 0,1% от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения обязательств.

«Сегодня максимальные штрафы, которые банки взимают с клиентов за просрочку по ипотеке, достигают 0,5% в день, а это более 500% годовых!» — заявил один из инициаторов принятия законопроекта об ограничении размера неустойки, первый зампред думского комитета по промышленности Владимир Гутенев.

По данным Национального бюро кредитных историй, в первом квартале 2016 года число розничных кредитов увеличилось на 40,2%. Если в первом квартале 2015 года было выдано 2,33 млн. кредитов, то за аналогичный период этого года — 3,26 млн.

Как ранее писал РБК, на фоне высоких ставок по кредитам и падения доходов населения в 2015 году кредитными организациями было выдано около 700 тыс. жилищных кредитов (на 30% меньше, чем годом ранее) на общую сумму 1161,7 млрд. руб. (на 34% меньше, чем в 2014 году).

Подробнее на РБК:

<http://www.rbc.ru/finances/07/06/2016/5756e9cc9a794706cb68855e?from=newsfeed>



Наталья Пластинина

практикующий юрист
kalifornya3@mail.ru

В настоящее время статья 9.1. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — ФЗ «Об ипотеке»), устанавливающая ряд особенностей условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, не затрагивает вопросы минимальной и максимальной ставки процентов пени, неустойки.

Давайте разберемся, из чего будет складываться максимальный порог неустойки по ипотечным кредитам, если законопроект будет подписан в предложенной редакции, и каким он будет по факту.

Ключевая ставка — процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора. Является основным индикатором денежно-кредитной политики. Была введена Банком России 13.09.2013 года, до этого времени применялась процентная ставка рефинансирования (учетная ставка) — ставка процента при предоставлении Центральным Банком РФ кредитов коммерческим банкам (использовалась в том числе в целях налогообложения и расчета пеней и штрафов). После введения ключевой ставки и до 1 января 2016 года ставка рефинансирования не имела значения как индикатор денежно-кредитной политики и носила справочный характер.

Постановлением Правительства РФ от 08.12.2015 № 1340 «О применении с 1 января 2016 г. ключевой ставки Банка России» установлено, что к отношениям, регулируемым актами Правительства РФ, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с 1 января 2016 г. вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом.

С 1 января 2016 года Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России.

С 03.08.2015 года ключевая ставка составляет 11 % годовых.

При введении ограничения пени не смогут превысить 0,03% в день. Для сравнения: исходя из практики в зависимости от «коварства» кредитора данная ставка пени составляла от 0,1% до 0,5% годовых в день, что составляло от 36,5 % годовых (в год) до 182,5% годовых. В некоторых случаях ставка была установлена таким образом, что пени составляли и 200% годовых и даже больше.

Между тем применительно к договору ипотеки *неустойкой (штрафом, пеней)* признается *определенная законом или договором денеж-*

ная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

Таким образом, пени по договору ипотеки в настоящее время ограничены только здравым смыслом и аппетитами кредитора. При этом практически только от юридической грамотности и активности заемщика зависит возможность уменьшения данной неустойки в судебном порядке. В 100% случаях из 100 это достигается только в случае рассмотрения в суде иска банка-кредитора к заемщику при подаче заемщиком-ответчиком ходатайства о снижении неустойки. При этом решение о снижении неустойки и размер такого снижения — целиком прерогатива суда, от заемщика, подавшего ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ и представившего все необходимые по делу доказательства, больше уже вряд ли что зависит.

Предоставленная суду возможность снизить размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств в настоящее время является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу — на реализацию требований ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Обзоре судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013 года, решая вопрос об уменьшении размера подлежащей взысканию неустойки, суды принимают во внимание конкретные обстоятельства дела, учитывая в том числе: соотношение сумм неустойки и основного долга; длительность неисполнения обязательства; соотношение процентной ставки с размерами ставки рефинансирования; недобросовестность действий кредитора

Комментарии экспертов...

по принятию мер по взысканию задолженности; имущественное положение должника.

Разрешая вопрос о размере неустойки, подлежащей взысканию, проверяя и принимая за основу расчет неустойки, представленный банком-кредитором, с учетом периода просрочки и явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, принимая во внимание ходатайство заемщика о снижении размера неустойки, суд может счесть возможным (а может и не счесть!) применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер взыскиваемой с должника неустойки до определенной судом конкретной суммы.

Необходимо учитывать, что огромный процент дел в судах по искам кредиторов о взыскании с заемщиков-ипотечников сумм кредита и обращении взыскания на имущество должника, рассматриваются БЕЗ их фактического участия. Причин тому много. Чаще всего ответчик зарегистрирован и проживает в ином месте, неизвестном ни банку-кредитору, ни суду, так что известить его и обеспечить явку на судебные заседания бывает невозможно. Встречаются и другие вполне объективные причины неучастия ответчиков при рассмотрении дела. В данном случае принимается заочное решение на основании тех расчетов, которые представил банк, речи о снижении размера пени (неустойки) не ведется.

**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**

Андрей Белонос

ведущий юрисконсульт «Конструктор
документов FreshDoc.ru»

Сделки с недвижимостью всегда требовали пристального внимания и детального подхода

А. Белонос



Доверенности при ипотеке — какие уловки используют мошенники?

— Сделки с недвижимостью всегда требовали пристального внимания и детального подхода. Это правило вдвойне актуально, когда речь идет об ипотечных сделках: ещё бы, итоговая стоимость кредита может в 2-3 раза превышать стоимость жилья. И нужно быть втройне осторожным, если речь идет об оформлении сделки по доверенности. Но что делать, когда вы пытаетесь заключить сделку, а объект недвижимости находится в соседнем регионе?

**МОЖНО ЛИ НАСТОЯТЬ НА ОФОРМЛЕНИИ
ИПОТЕКИ ПО ДОВЕРЕННОСТИ? НЕСОМНЕННО**

Для оформления любой сделки с недвижимостью необходимо много времени и сил затратить на поиск подходящих вариантов, сбор необходимых документов, уточнения деталей сделки и всестороннюю проверку недвижимости. Именно с целью экономии личного времени многие пользуются услугами риелторов, друзей или знакомых, обладающих на момент сделки свободным временем. Сегодня продажа или покупка недвижимости по доверенности привычна и не вызывает вопросов или сомнений. Но совсем другое дело, когда вы собираетесь оформить ипотечный кредит или продать свою собственность ипотечному заемщику через своего представителя. Здесь сразу возникает много вопросов: оформит ли такой кредит банк, одобрит ли кредитное учреждение сделку, когда собственник объекта находится за 300 км от места ее совершения? Почему возникают эти вопросы? Потому что одним из участников правоотношений становятся всемогущие банки? Но ведь это неправильно! Закон не устанавливает никаких исключений. В силу ст. 182 Гражданского кодекса РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании

закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого. Можно ли настоять на оформлении ипотеки по доверенности? Несомненно. Это законное требование и его обязательно «примут и рассмотрят». Однако практика показывает, что в 95% подобных случаев банк откажет в предоставлении ипотечного кредита.



Кредитные договоры от банков на ипотеку — на что сейчас надо особо обращать внимание?

— На самом деле всё просто. Банки, как профессиональные участники рынка финансовых услуг, пытаются минимизировать свои риски и риски своих клиентов. Поэтому они часто отказывают представителям заемщиков и собственникам, пытающимся реализовать свою недвижимость через посредников. Таким образом, банки предотвращают саму возможность для «нечистых на руку» людей нажиться на таком сложном и высокорисковом финансовом инструменте, как ипотека. И есть немало примеров, когда такая защита необходима.

Так, один из заемщиков, подписав все необходимые первичные документы на получение ипотеки, в последующем выдав доверенность лишь на распоряжение ссудным счетом, отказался обслуживать свой кредит. Он обосновывал это тем, что лично кредит не оформлял, в залог недвижимость не передавал. Безусловно, в данном случае суд встал на защиту банка, но сам факт, что даже в такой, казалось бы, бесспорной ситуации нерадивые заемщики, прикрываясь «ненадлежащими полномочиями» своих поверенных, отказываются от исполнения принятых на себя обязательств, тем самым дискредитируя институт представительства в финансовой сфере.

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

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



Ирина Зуй

адвокат Московской областной коллегии
адвокатов

Ипотека — магнит для мошенников



Ипотечники защищены Федеральным законом № 214-ФЗ, но откуда тогда в стране 300 тысяч обманутых дольщиков?

— Несмотря на кризисную экономическую ситуацию в стране, развитие рынка ипотечного кредитования практически не снижает своих темпов. Во-первых, российские банки периодически заметно снижают ставки. Во-вторых, для многих россиян ипотека — единственная реальная возможность наконец обрести собственную крышу над головой. Но как же не остаться у разбитого корыта? Ипотечный кредит стал подспорьем ещё и для тех россиян, которые нуждались в улучшении жилищных условий, а также в дополнительных средствах на потребительские нужды (например, плата за обучение, строительство дома или взнос за долевое участие в строительстве). Не внакладе остались и люди, стремившиеся заработать: ведь жильё постоянно растёт в цене, при том, что заёмщик выплачивает кредит, исходя из суммы, взятой значительно раньше.

Казалось бы, ипотека — настоящая панацея. Но не всё так просто. Наряду со многими другими, эта сфера моментально привлекла внимание мошенников. Конечно, существует Федеральный закон № 214-ФЗ, значительно осложняющий жизнь застройщикам. Однако следует помнить, что за каждым действием может последовать противодействие: грамотные юристы, выступающие на стороне компании-застройщика, весьма эффективно применяют различные схемы, позволяющие в случае нарушений успешно обойти законодательство. Так, многие потенциальные покупатели убеждены, что, если банк одобряет кредит на объект, аккредитованный в этом же банке, то он прошёл серьёзную юридическую экспертизу, а значит, риски минимизированы. На деле это означает лишь так называемое согласование: то есть существует договорённость с компанией о том, что в случае неуплаты по кредиту банк беспрепятственно продаст квартиру и выручит свои деньги. Гарантия одна — получение прибыли от кредита.

Если вы решили положиться на собственные силы и самостоятельно контролировать ход сделки, то в первую очередь необходимо детально изучить договор долевого участия. Прописано должно быть абсолютно всё: сроки действия разрешения на строительство, инвестиционного контракта, аренды земельного участка — соответствуют ли они дате, на которую назначено окончание строительства? Немаловажное значение имеет ука-

занная в договоре площадь приобретаемой квартиры. В процессе сдачи дома государственной комиссии специалисты БТИ производят обмер, и если данные не соответствуют, то за дополнительные метры придётся доплачивать.



Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?

— Наиболее популярными у мошенников приёмами являются проведение сделки на основании заключения предварительного договора купли-продажи и вексельная схема. В первом случае заключается предварительный договор, согласно которому квартира становится собственностью

**ПРИНИМАЯ НА СЕБЯ ФУНКЦИИ ЗАКАЗЧИКА,
ИНИЦИАТИВНЫЕ ГРУППЫ ДОЛЬЩИКОВ
ДОСТРАИВАЮТ ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННЫМИ
СИЛАМИ ЗА СЧЁТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
ВЛОЖЕНИЯ ЛИЧНЫХ СРЕДСТВ**

застройщика, и лишь потом переходит к дольщику. При этом деньги он платит именно при подписании данного документа, который, по сути, оказывается «филькиной грамотой», ведь в отличие от основного договора он не подлежит обязательной государственной регистрации. Недобросовестный застройщик использует эту схему с целью заключения одновременно нескольких таких «договоров». В соответствии с действующим

законодательством использование в строительной сфере системы предварительных договоров вполне легитимно с учётом одного немаловажного «но»: по ним запрещено принимать оплату. Однако мошенники успешно игнорируют этот запрет — в частности, принимают оплату якобы в счёт резервирования средств по основному договору.

В основе второй популярной разновидности афер — заключение вместо договора долевого участия 2-х совершенно других. Имеются в виду предварительный договор купли-продажи квартиры (либо так называемое соглашение о намерениях) и договор купли-продажи векселя. В этом случае потенциальный покупатель приобретает вексель — ценную бумагу, по стоимости эквивалентную цене квартиры, которая и является подтверждением того, что гражданин «одолжил» компании средства на определённый срок. Далее долг погашается не деньгами, а квадратными метрами. Фактически таким образом происходит зачёт встречных обязательств, однако формально связи между обязательством предоставить квартиру и векселем не существует. Не нужно быть семи пядей во лбу, чтобы допустить вероятность возврата имеющейся задолженности не возделенной квартирой, а, к примеру, вашими собственными деньгами (которые, кстати, за довольно длительный период могли заметно обесцениться). Более того, если застройщик окажется банкротом, вы теряете шансы и на получение денежных средств.

Ещё одна лазейка для махинаций с недвижимостью заключается в следующем. На участке, купленном под индивидуальное жилищное строительство, по факту возводится многоквартирный жилой дом. Сами квартиры, соответственно, продаются как доли в построенном доме, который, в свою очередь, может быть снесён по решению суда — ведь такие горе-застройщики часто игнорируют действующие градостроительные нормы, и к тому же не особо заботятся о подведении коммуникаций.

Наконец, Остапы от строительства с целью быстрой наживы нередко организуют жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), пользуясь тем, что договоры паенакопления не обязательно фиксировать в Росреестре. Подобная лояльность отечественного законодательства позволяет аферистам совершать двойные продажи. При этом в ЖК РФ прописано, что продажа квартир допускается до получения разрешения на строительство.

Однако в дальнейшем, в том случае, если администрация муниципального образования откажется выдавать соответствующее разрешение, решение суда будет однозначным: дом признают самовольным строением и просто-напросто снесут.



Как рассасываются старые долгострои?

— Некоторый оптимизм вселяет то обстоятельство, что кое-кто из обманутых дольщиков всё-таки сумел победить в борьбе с недобросовестными застройщиками. Ликвидация долгостроев происходит по-разному. Кто-то в судебном порядке регистрирует право собственности на недо-

**ДОГОВОР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ —
ТОТ САМЫЙ ДОКУМЕНТ, НА ОСНОВАНИИ
КОТОРОГО МНОГИЕ ГОДЫ БУДЕТ СТРОИТЬСЯ
БЮДЖЕТ ВАШЕЙ СЕМЬИ. ПОЭТОМУ ОБРАЩАТЬ
ВНИМАНИЕ СЛЕДУЕТ НА ВСЕ НЮАНСЫ**

строенный объект, создаёт ТСЖ или ЖСК, объединяется в некоммерческое партнёрство. Принимая на себя функции заказчика, инициативные группы дольщиков достраивают объекты собственными силами за счёт дополнительного вложения личных средств. Хотя у людей, многие из которых вложили последние накопления, лишних денег, конечно, нет. Помимо этого, далеко не всегда среди пострадавших оказывается человек, обладающий необходимыми профессиональными знаниями. В этом случае

приходится активнее привлекать к решению проблемы соответствующие муниципальные структуры, которые, в свою очередь, ищут какие-либо инвестиционно-строительные компании, готовые приступить к завершению проблемного строительства.

В данном случае от представителей госструктур зависит довольно многое: они могут оказать добросовестному застройщику содействие в получении кредита, а также предложить условия, которые дадут потенциальным инвесторам дополнительный стимул. В частности, это может быть внесение изменений в проект, возможность возведения на выделенном участке дополнительного здания, или же оптимизация технических условий. Предоставление таких преференций имеет особую значимость, поскольку доходность от достроя существенно ниже, чем если бы компания выполнила полный цикл работ с нуля.



Кредитные договоры от банков на ипотеку — на что сейчас надо особо обращать внимание?

— Но вернёмся собственно к ипотеке. Если вы приняли решение воспользоваться этим инструментом, важно помнить: договор ипотечного кредитования — тот самый документ, на основании которого многие годы будет строиться бюджет вашей семьи. Поэтому обращать внимание следует на все нюансы: сколько и за что придётся платить, какая страховка предусмотрена, чего ожидать в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств. Помните, кроме расходов по кредиту, есть и другие затраты. На первый взгляд они могут представляться незначительными, но в совокупности сумма может оказаться немалой. Это и единовременная комиссия за выдачу кредита, и оплата услуг оценщиков, и расходы, которые вы понесёте у нотариуса, и различные комиссии за обслуживание кредита или ведение ссудного счёта, за рефинансирование по более низкой процентной ставке, реструктуризацию кредита из-за снижения доходов, наконец, смену созаёмщика. Одни банки взимают за это дополнительные деньги, другие могут попросту отказать клиенту в осуществлении подобных трансформаций. Есть и ещё один немаловажный момент, связанный с возможностью досрочного погашения кредитной задолженности. Ваше

стремление поскорее избавиться от долгового ярма отнюдь не радует банкиров, которым вы таким образом мешаете заработать, поэтому они требуют заранее предупреждать о внесении досрочного платежа и документально фиксировать график погашения.

**КАК НЕ СТАТЬ ЖЕРТВОЙ МОШЕННИКОВ? ОТВЕТ
НА ЭТОТ ВОПРОС ОЧЕНЬ ПРОСТ: И КРЕДИТОРУ,
И ЗАЁМЩИКУ НЕОБХОДИМО МАКСИМАЛЬНО
ТЩАТЕЛЬНО ПРОВЕРЯТЬ ДОСТОВЕРНОСТЬ
СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ
ДРУГОЙ СТОРОНОЙ**

**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. Добрикова



Инна Добрикова

генеральный директор юридического агентства
«Фемида»

Схемы бывают разные, цель у мошенников одна

И. Добрикова



Ипотечники защищены Федеральным законом № 214-ФЗ, но откуда тогда в стране 300 тысяч обманутых дольщиков?

— С момента вступления закона в силу придумана масса схем обхода закона, оставляя дольщиков бесправными. Использование схемы ЖСК допускается Федеральным законом № 214-ФЗ, но регулируется Жилищным кодексом РФ. В отличие от договоров долевого участия, договоры паенакопления не подлежат обязательной регистрации Росреестром. Это позволяет застройщикам, использующим ЖСК, совершать двойные продажи

ДОЛГОСТРОЙ МОЖЕТ БЫТЬ ИЗЪЯТ У СОБСТВЕННИКА ПО РЕШЕНИЮ СУДА ПУТЕМ ПРОДАЖИ С ПУБЛИЧНЫХ ТОРГОВ

(т.е. продавать одну и ту же квартиру дважды и больше раз разным покупателям). Продавать квартиры через ЖСК, согласно Жилищному кодексу РФ, можно до получения разрешения на строительство. Если администрация муниципального образования не выдаст разрешения на строительство, такие дома могут быть признаны самостроями и по решению суда снесены. Предварительный договор купли-продажи — довольно распространенная схема на первичном рынке.



Как рассасываются старые долгострои?

— Дело в том, что с 1 марта 2015 г. вступили в силу нормы Земельного и Гражданского кодексов РФ, которые прописывают порядок принудительного отчуждения объекта незавершенного строительства. Это возможно,

если объект находится на земельном участке, арендованном у местных властей, при условии, что срок аренды истек, а строительство не было завершено.

Долгострой может быть изъят у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Требование продать объект может подать в суд исполнительный орган гос. власти или орган местного самоуправления. Суд может отказать им, если собственник докажет, что нарушил сроки строительства из-за действий (или, наоборот, бездействия) чиновников, а также служб, эксплуатирующих инженерные сети, к которым должен быть подключен объект.

Если торги не состоятся, объект можно будет в течение двух месяцев купить по начальной цене в государственную или муниципальную собственность. Вырученные средства пойдут бывшему собственнику (минус расходы на подготовку и проведение торгов). До сих пор прекратить право собственника на объект можно было только по соглашению сторон. Как правило, местные власти применяли штрафные санкции за срыв сроков строительства.



Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?

— Сценарий такой: застройщик заключает с участниками долевого строительства предварительный договор купли-продажи, оформляет на себя в собственность квартиры, а потом продает их дольщикам. Но деньги с покупателя застройщик получает по предварительному договору купли-продажи — квартира полностью оплачивается в момент его заключения, а не когда она появится физически. Предварительный договор купли-продажи не подлежит государственной регистрации, а значит, ничто не мешает застройщику, взяв с вас деньги, подписать затем еще несколько договоров на ту же квартиру.

Суть этой схемы в том, что с гражданином, который хочет приобрести квартиру, вместо договора долевого участия, заключается два догово-

И. Добрикова

ра — обычно предварительный договор купли-продажи (или соглашение о намерениях) и договор купли-продажи векселя. По нему покупатель не передает деньги, а подписывает соглашение о покупке у застройщика векселя на сумму стоимости квартиры. При этом в предварительном договоре оговаривается, что оплата будущей сделки возможна путём погашения векселя. По вексельной схеме дольщики получают не саму квартиру, а лишь обязательство её передать. Ведь вексель — это ценная бумага, которая подтверждает, что гражданин дал на такой-то срок фирме деньги в долг. Они потом должны быть засчитаны в стоимость квартиры. То есть

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕ ПОДЛЕЖИТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, А ЗНАЧИТ, НИЧТО НЕ МЕШАЕТ ЗАСТРОЙЩИКУ, ВЗЯВ С ВАС ДЕНЬГИ, ПОДПИСАТЬ ЗАТЕМ ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ДОГОВОРОВ НА ТУ ЖЕ КВАРТИРУ

застройщик погашает вексель не деньгами, а квадратными метрами. Фактически он производит зачет встречных обязательств. В векселе невозможно указать конкретную, подлежащую передаче квартиру. А значит, нет гарантий, что застройщик обменяет ценную бумагу именно на квартиру, а не рассчитается с вами вашими же деньгами. Покупатель в такой схеме абсолютно не защищен.

В последнее время получил распространение следующий вид мошенничества: застройщиком покупается небольшой по площади земельный участок, предназначенный для индивидуального строительства. Участок

может находиться в поселке, садоводческом или дачном товариществе. На участке строится многоквартирный жилой дом. Квартиры продаются как доли в доме. При строительстве таких домов часто нарушаются градостроительные нормы, они не обеспечены инженерными коммуникациями и могут быть снесены по решению суда.



Кредитные договоры от банков на ипотеку — на что сейчас надо особо обращать внимание?

— Предмет договора. Первый раздел документа — предмет договора — содержит информацию о сумме займа, сроке и порядке его предоставления (наличие/отсутствие графиков, установленных периодов действия лимита и т.п.). Например, если установлен график выдачи/погашения, то будут оговорены конкретные даты, либо условия, по факту выполнения которых будет производиться выдача заемных средств (после регистрации ипотеки и т.п.).

В случае если установлен период действия лимита кредитной линии, указаны начальная и конечная даты и сумма лимита в данном периоде, то ее изменение, по сравнению с предыдущим, либо следующим периодом, говорит нам о необходимости погашения части долга (снижение лимита), либо возможности получения очередного транша (в случае увеличения лимита).

Условия предоставления займа. Второй раздел документа отражает условия предоставления средств клиенту. В нем может быть указан ссудный счет и оговорен период, в течение которого загрузка кредита производится с данного счета. В этом разделе будут указаны комиссии, срок уплаты. Комиссии могут быть как единовременные (за предоставление услуги/открытие счета), так и постоянные (плата за обслуживание), подлежащие уплате вместе с процентами по займу.

Далее по тексту договора оговариваются основные моменты: необходимость оформления обеспечения, заключения соглашений к расчетным и валютным счетам о безакцептном списании денежных средств (на случай

И. Добрикова

возникновения просроченных обязательств по займу либо при самостоятельном списании банком текущих платежей), внесение платы и предоставление страховой документации.

Обратите внимание, в тексте может быть указан период доступности средств. Банк ограничивает временной промежуток, в течение которого деньги могут быть выбраны заемщиком.

**ПО ВЕКСЕЛЬНОЙ СХЕМЕ ДОЛЬЩИКИ ПОЛУЧАЮТ
НЕ САМУ КВАРТИРУ, А ЛИШЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
ЕЁ ПЕРЕДАТЬ**

Обращайте внимание на график и дату окончательного погашения долга. Обратите внимание на то, что требует четкого выполнения обязательств заемщика по кредитному договору. В противном случае вам это грозит начислением штрафных санкций и испорченной репутацией. Пролонгация либо изменение графика – крайняя вынужденная мера, которая требует основательного обоснования и к которой банк прибегает очень неохотно.

В качестве условий договора также оговаривается порядок начисления и уплаты процентов и комиссий.

Условия расчетов. Следующий раздел документа, как правило, включает в себя условия расчетов, где будет указана очередность списания поступившей в погашение задолженности по кредиту суммы. При наличии просроченной задолженности в первую очередь погашаются неустойки (штрафы, пени), затем просроченные комиссии, проценты, платы, далее срочные комиссии, проценты, платы, лишь потом просроченная сумма основного долга, в последнюю очередь — срочная ссудная задолженность.

Данная очередность может быть изменена по решению комитета банка. Но эта мера применяется в случае полной потери бизнеса заемщика, отсутствия источников погашения, недостаточности залога или признания заемщика банкротом.

Обязанности и права банка. В разделе «Обязанности и права кредитора» обратите внимание, что банк имеет право в одностороннем порядке регулировать процентную ставку по займу. Новые условия вступают в силу только после уведомления заемщика в определенный срок. Также банк имеет право прекратить выдачу средств в случае неисполнения обязательств заемщиком, утраты залога, невыполнения клиентом условий по страхованию залога.

**ФОРМЫ ДОКУМЕНТАЦИИ В БАНКЕ
СОГЛАСОВАНЫ, УТВЕРЖДЕНЫ И РЕДКО
ПОДЛЕЖАТ КОРРЕКТИРОВКЕ В ЗАВИСИМОСТИ
ОТ ПОЖЕЛАНИЙ КОНКРЕТНОГО КЛИЕНТА**

Обязанности и права заемщика. В разделе «Обязанности и права заемщика» описывается обеспечение, предоставляемое заемщиком, условия страхования предмета залога.

Клиент берет в банке средства на определенные цели, которые фиксируются в кредитном договоре и подлежат проверке банком.

Заемщик обязуется предоставлять в банк запрашиваемые документы, в том числе бухгалтерскую отчетность, изменения в уставные документы, справки из обслуживающих банков к расчетным счетам. Кредитный работ-

И. Добрикова

ник банка на регулярной основе отслеживает финансовое состояние клиентов, проверяет наличие залога, анализирует изменения ликвидности предмета залога.

Прочие условия. В разделе «Прочие условия» описан порядок переуступки прав, обязательств по кредитному договору, порядок уведомления второй стороны, в том числе об изменении реквизитов и т.п.

В разделе «Дополнительные условия» могут быть обозначены обязательства заемщика, поручителей, залогодателей по поддержанию в банке определенной доли оборотов по расчетным/валютным счетам, сроки предоставления справок, необходимость согласования с банком внешних заимствований и размер комиссий, возникающих в случае нарушения заемщиком дополнительных условий.

Когда банк имеет право на досрочное истребование погашения задолженности? Ответ на этот вопрос вы также найдете в документе, например, при ухудшении финансового состояния, нарушении договора залога, поручительства и т.п.

Как правило, документ вступает в действие с момента его подписания. В качестве итога хотелось бы обратить особое внимание заемщиков на то, что формы документации в банке согласованы, утверждены и редко подлежат корректировке в зависимости от пожеланий конкретного клиента.



Переуступка прав — что порой таится здесь? Чего опасаться?

— 1) При правильном оформлении договора переуступки права на квартиру есть только риски, касающиеся самого объекта, т.е. «заморозки» строительства, банкротства застройщика.

2) Несоблюдение условий, предусмотренных договором долевого участия, и, как следствие, признание договора переуступки права на квартиру недействительным.

3) Распространенный риск — признание договора долевого участия недействительным. В итоге покупатель, приобретя квартиру по переуступке права, может быть лишен и квартиры, и денег судом.

4) Переуступка права на квартиру, оформляемая по договору инвестирования и предварительному договору купли продажи, которые не подлежат обязательной регистрации в Росреестре, в отличие от договора долевого участия, влечет риски двойных продаж.



Как мошенники могут провести клиента при продаже невыплаченной ипотеки?

— Простейшая схема обналичивания ипотечного кредита выглядит так: потенциальный покупатель квартиры вступает в сговор с продавцом, которым может быть близкий друг или родственник лжепокупателя. «Продавец» продаёт заемщику квартиру, получая от банка приличные деньги по ипотечному кредиту. Далее «покупатель» и «продавец» спокойно делят наличные между собой, квартиру сдают в аренду, получают годовую арендную плату и отбывают в неизвестном направлении, оставляя банку возможность самому решать проблемы по взысканию долга. Конечно, в этом случае банк не обанкротится, ведь квартира осталась у него в залоге, и в случае отсутствия платежей он продаст её и в проигрыше не останется. Но сколько уйдет времени, сил и денег на отстаивание своей правоты? Период от первой просрочки до поступления денег исчисляется многими месяцами.

Другая схема мошенничества связана с продажей квартиры, доставшейся по наследству какому-либо родственнику.



Апартаменты — что здесь нового в законах и на практике?

— В законодательстве такого понятия нет, а многие обыватели до сих пор связывают это слово с шутливым обозначением большого гостиничного номера или иного роскошного помещения.

И. Добрикова

Сложившаяся ситуация, когда граждане покупают апартаменты (нежилые помещения, в которых они фактически проживают), чревата многочисленными проблемами. Формат недвижимости, который сегодня существует в нашей стране, строго разделён по регламенту: либо это многоквартирный дом, либо офисные здания, либо гостиница. Как правило, апартаменты расположены на земельных участках, не предназначенных для жилой застройки, либо в составе многофункциональных комплексов.

**ПЕРЕУСТУПКА ПРАВА НА КВАРТИРУ,
ОФОРМЛЯЕМАЯ ПО ДОГОВОРУ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
И ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ КУПИ
ПРОДАЖИ, КОТОРЫЕ НЕ ПОДЛЕЖАТ
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ В РОСРЕЕСТРЕ,
В ОТЛИЧИЕ ОТ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ,
ВЛЕЧЕТ РИСКИ ДВОЙНЫХ ПРОДАЖ**

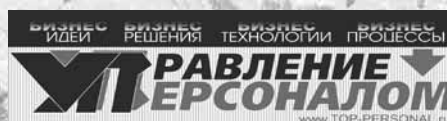
**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

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



Вера Тараева
SwitchRay

НЕ МЕНЯЙТЕ ТОПОВ НА «ТЕМНЫХ ЛОШАДОК» В ЗОЛОТОЙ СБРУЕ





Оксана Филачева

адвокат адвокатского бюро «Закон и право»
кандидат юридических наук

Ипотечный договор, по сути, может быть чем угодно...



Ипотечники защищены Федеральным законом № 214-ФЗ, но откуда тогда в стране 300 тысяч обманутых дольщиков?

— Схемы приобретения жилья, которые предлагаются в данном случае инвесторами, все равно включают моменты, когда человека можно обмануть. Во-первых, возьмем рекламу. В рекламе написано, что банк предлагает договор ипотеки. И человек предполагает, что раз так, то он защищен со стороны банка, который не хочет прогореть или испортить себе репутацию. И поэтому все оформляется как будто бы надлежащим образом. Но у нас все равно никто не отменял недобросовестных застройщиков, которые не получают надлежащих разрешений на отвод

**КОГДА ЧЕЛОВЕК ПОДПИСЫВАЕТ ВМЕСТО
ДОГОВОРА КУПИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
ИЛИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ ДОГОВОР
КУПИ-ПРОДАЖИ ЦЕННОЙ БУМАГИ, ТО НАДО
ПОНИМАТЬ, ЧТО ПРИ ЭТОМ ОН РИСКУЕТ
СВОИМИ ДЕНЬГАМИ**

земли и на строительство объекта. Или получают разрешение на отвод земли, но нарушают правила застройки. Например, разрешено построить 4-этажный дом, а они строят 10 этажей. И потом приходит момент, когда эти здания не могут принять в эксплуатацию, и инвесторы не могут, даже заплатив ипотеку, оформить на данную квартиру свидетельство о праве собственности. Это самый важный момент, когда инвесторы становятся обманутыми дольщиками.

Кроме этого, если мы говорим о мошенничестве, связанном с ипотекой, то очень распространённое мошенничество следующее: когда людям

нужны деньги, они идут в риэлторско-финансовые организации, которые им предлагают кредит под залог имеющейся у них недвижимости. Фактически это тоже ипотека. А когда они начинают заключать договор, им вместо кредитного договора с банком дают договор купли-продажи квартиры. Люди часто даже не вчитываются, что они подписывают. Фактически они продают свою квартиру за 3 копейки. Часто они оказываются должны банку и при этом остаются без квартиры. Это сейчас очень распространено в Москве и области. Все сводится в итоге к тому, что люди, когда заключают договор ипотеки, не смотрят, что они подписывают и не проверяют документы у застройщика: на основании чего получена земля, есть ли разрешение на строительство.



Как рассасываются старые долгострои?

— Смотря где, но они рассасываются. Правда, очень медленно. Моя подруга попала под долгострой. В итоге они тоже были признаны обманутыми дольщиками: с момента, когда они вложили деньги, до получения свидетельства о праве собственности прошло 10 лет. То есть эту проблему пытаются решить, но все равно образуются новые долгострои. Это цепная реакция. Даже если администрация города находит инвестора, который вкладывается в строительство и достраивает объект, на это уходит много времени. Причем дольщикам приходится доплачивать определенные суммы или жертвовать своими гаражами, потому что застройщику нужно что-то отдать взамен, чтобы были квартиры. Или квартиру в собственности они получают, а за машиноместо платят второй раз. Это пытаются решить. Но на это уходит очень много времени.



Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?

— Они всеми способами пытаются обходить те законы, которые приняты для защиты дольщиков. Предлагают им подписывать договор купли-продажи векселей, например, который потом, через год или два, заменя-

ется на другой договор — купли-продажи квартиры. Это до сих пор очень распространено. Когда человек подписывает вместо договора купли-продажи недвижимости или договора долевого участия договор купли-продажи ценной бумаги, то надо понимать, что при этом он рискует своими деньгами. Что если фирма обанкротится, и ему не заплатят, денег не вернут и квартиру он не получит. Я сколько лет этим занимаюсь и вижу, что в течение 20 лет эта проблема существовала всегда. Я не сказала бы, что она обостряется. Это то, что было и есть. Но желательно, чтобы не было в будущем. Но сейчас это так.



Кредитные договоры от банков на ипотеку — на что сейчас надо особо обращать внимание?

— На порядок выплаты суммы, на размер процентов. Возможность переуступки банком долгов третьим лицам без согласия заемщика. Это архиважно. И обязательно привлекать специалиста-юриста при заключении такого договора.



Переуступка прав — что порой таится здесь? Чего опасаться?

**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 ЭТОМ СУТЬ БИЗНЕСА — УМЕТЬ НАНЯТЬ ЛЮДЕЙ УМНЕЙ СЕБЯ



Леонид Боруховский
«Канц»

Ю. Фещенко

Юлия Фещенко

Секреты бывают разными

Секреты бывают разными

Ю. Фещенко

Законодатель определяет мошенничество как хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. А ипотеку — как залог объекта недвижимости, который предоставляется заемщиком займодавцу в обеспечение исполнения обязательств, например, по кредитному договору. Таким образом, под мошенническими схемами при ипотечном кредитовании можно понимать совокупность различных вариантов действий, благодаря которым лицо умышленно, с корыстной целью, противоправно приобретает права на недвижимое имущество или денежные средства другого лица, используя обман или злоупотребление доверием. Причем в данном случае речь идет не только о физических и о юридических лицах, которые продают или покупают недвижимость, но и о банках и других кредитных организациях, которые, в свою очередь, и осуществляют ипотечное кредитование.

Говорить о мошеннических схемах со стороны кредитных организаций довольно проблематично, так как эти организации предоставляют профессиональные услуги, деятельность которых довольно жестко регламентирована действующими нормативно-правовыми актами и контролируется Центральным Банком РФ, а также другими органами государственной власти. В данном случае возможны только не совсем приемлемые и удобные для заемщика условия для выдачи ипотечного кредита, его погашения (в том числе досрочного) или, например, погашения записи об ипотеке. Все это не является какой-то мошеннической схемой со стороны банков с целью завладеть недвижимостью, которая будет находиться у этого же банка в залоге до того момента, пока заемщик полностью не погасит свои обязательства перед банком.

Заемщики же гораздо чаще прибегают к различным противоправным действиям, чтобы получить кредит от банка. В этой статье будут приведены примеры нескольких мошеннических схем при ипотечном кредитовании, которые были реализованы на практике.

Физическим лицом приобретается квартира в строящемся доме за счет ипотечного кредитования. Кредитный договор составляется на пожилую женщину, которая на момент его заключения еще не достигла пенсионного возраста. Заемщик делает первоначальный взнос в размере 15% (мошенники стараются брать кредит либо без первоначального взноса,

либо не более 15%) от стоимости квартиры, остальная часть берется в ипотеку. Для защиты своих интересов банк обязывает заемщика заключить договор страхования жизни и здоровья. При этом при заключении договора представители страховой компании вообще не проверяют никакую медицинскую документацию. С устных слов, что со здоровьем пожилого заемщика все в порядке и нет никаких жалоб, подписываются все необходимые документы и выдается ипотечный кредит. Несмотря на то, что в договоре страхования жизни и здоровья есть оговорка, что под страховой случай не подпадает, если умышленно были сокрыты факты каких-либо заболеваний застрахованного лица, эту оговорку по факту можно обойти. В течение некоторого времени (можно взять период, равный одному году, чтобы грамотно подготовить все документы) производятся все выплаты по ипотечному кредиту в установленный срок, без просрочек. За этот период готовится пакет документов на медико-социальную экспертизу для присвоения группы инвалидности заемщику. В направлении на экспертизу, которое составляется непосредственно лечащим врачом больного, отражаются все необходимые сведения о состоянии здоровья, степени нарушения функций организма, компенсаторных возможностях и реабилитационных мерах, проведенных в отношении лица. Прилагается ряд выписок не только из амбулаторно-поликлинических учреждений, но и из стационарных, в которых заемщик (он же застрахованное лицо) неоднократно должен находиться на лечении в течение этого периода. В итоге заемщик получает 1 группу инвалидности, и по условиям договора он уже не может оплачивать ипотеку. Вся оставшаяся сумма долга должна была быть выплачена банку страховой компанией. Суть схемы в том, что в договоре страхования жизни и здоровья имелся пункт, в котором говорилось, что при получении 1 группы инвалидности в результате несчастного случая, который наступил уже после подписания договора, страховая компания в 100% размере покрывает все затраты по ипотеке и выплачивает банку всю оставшуюся сумму. В связи с этим мошенники грамотно подготовили всю медицинскую документацию, направленную на МСЭ. Я не случайно сделала акцент, что нарушение здоровья и стойкое расстройство функций организма наступили в результате несчастного случая. В амбулаторной карте, во всех стационарных картах, в направлениях, выданных заключениях и актах, везде в записях фигурировало данное обстоятельство, а затем делались выводы врачей, что именно этот факт привел к медицинским последствиям. Согласно вы-

пискам из медицинской документации состояние здоровья заемщика постоянно ухудшалось, что, в конечном счете, и привело к признанию его инвалидом 1 группы. Когда встал вопрос признания этого случая страховым, в контролирующие органы в сфере здравоохранения на федеральном и региональном уровнях были направлены запросы с целью проверки всей медицинской документации. Но результаты проверки ничего не показали. Вся медицинская документация была заполнена надлежащим образом, выводы врачей были сделаны правильные по анамнезу пациента. Нарушений со стороны медицинских учреждений и врачей также выявлено не было. Проверка записей телефонных разговоров в скорую медицинскую помощь о факте несчастного случая и отказ от вызова машины скорой помощи, так как женщину самостоятельно повезли в дежурную больницу, также ничего не дали. Проверка акта медико-социальной экспертизы, в котором все подробно было описано и сделаны выводы, что лицо действительно должно быть признано инвалидом 1 группы, нарушений не выявила. Дело до суда не дошло. Данный случай был признан страховым. В такой ситуации банк ничего не потерял, оставшаяся сумма по кредиту будет выплачена в полном размере страховой компанией. В этом случае потеряла именно страховая компания. А вот мошенники остались в выигрыше везде: у них осталась квартира, и они получили освобождение от всей оставшейся части выплаты кредита.

В подобной схеме большую роль играет коррупционная составляющая сотрудников медицинских учреждений и учреждений, проводящих экспертизу. Так как именно они должны грамотно подготовить всю медицинскую документацию. В описанной ситуации прямых доказательств противоправных действий со стороны заемщика найдено не было. И доказать сам факт мошенничества оказалось непросто, а точнее сказать, его так и не доказали. По сути, был создан прецедент, когда мошенники завуалировали свои действия под правомерные и остались безнаказанными.

По моему мнению, сотрудникам страховых компаний и кредитным организациям надо более тщательно относиться в договорах к тем пунктам, в которых прописаны условия частичного или полного освобождения от исполнения кредитных обязательств. Необходимо запрашивать и прилагать в дела выписки из медицинских учреждений, к которым прикреплен заемщик, о действительном состоянии их здоровья. Ведь такие сведения

могут влиять не только на размер страховки, а также более правильно в дальнейшем квалифицировать подобные случаи.

Что касается второй схемы при ипотечном кредитовании, то она касается банковских гарантий. И если первая описанная ситуация в практике встретилась впервые, то по второй схеме был небольшой судебный прецедент, который суд не признал мошенничеством, но в связи с его решением возможны некоторые схемы обмана, используя именно банковскую гарантию. Суть дела заключалась в том, что регистрационная служба отказала в государственной регистрации договора об ипотеке. А ситуация была такова, что между банком и юридическим лицом был заключен договор об условиях предоставления банковской гарантии. По условиям этого договора банк обязался выдать банковскую гарантию определенного содержания, а юридическое лицо обязалось в порядке регресса полностью возместить банку суммы в случае платежа банка бенефициару по гарантии и уплатить комиссию за выдачу гарантии. В обеспечение исполнения юридическим лицом обязательств, указанных в договоре о гарантии, между банком (залогодержателем) и другим юридическим лицом (залогодателем) был подписан договор об ипотеке, согласно которому в залог передавалось недвижимое имущество и право аренды земельного участка. В этой ситуации регистрационная служба посчитала, что обеспечение несуществующего обязательства действующим законодательством не предусмотрено, а заключение такого договора ипотеки является мнимой сделкой, ничтожной в силу ст. 170 ГК РФ. И отказала в государственной регистрации договора ипотеки. Момент возникновения обязательства по банковской гарантии закон связывает с моментом выдачи письменного обязательства уплатить бенефициару оговоренную сумму. В силу банковской гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация (гарант) дают по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате. Банковская гарантия обеспечивает надлежащее исполнение принципалом его обязательства перед бенефициаром (основного обязательства). Банковская гарантия вступает в силу со дня ее выдачи, если в гарантии не предусмотрено иное. Кроме того, в банковской гарантии может быть предусмотрено, что она вступает в

силу с момента получения письменного акцепта бенефициара или с момента предоставления кредита, то есть возникновения основного обязательства. Если такой оговорки нет, обязательство возникает с момента выдачи гарантийного письма. Оценив существо банковской гарантии с учетом требований норм Гражданского кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу об отсутствии у регистрирующего органа оснований к признанию обязательства не вступившим в законную силу или незаключенным. Также суд указал, что такие сделки с банковскими гарантиями и договором об ипотеке не могут признаваться мнимыми по основаниям статьи 170 ГК РФ, сославшись на то, что в действующих федеральных законах отсутствует норма, запрещающая использовать ипотеку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств, возникших из банковской гарантии и договора о предоставлении банковской гарантии.

Из всего вышесказанного и с учетом мнения суда можно сделать вывод, что ипотека может обеспечивать обязательства гаранта, возникшие из банковской гарантии, и обязательства принципала по удовлетворению регрессных требований гаранта, возникшие из договора о предоставлении банковской гарантии и факта выплаты гарантом суммы банковской гарантии по требованию бенефициара. Несмотря на то, что в момент заключения договора о предоставлении банковской гарантии отсутствует обязанность принципала исполнять регрессное обязательство, поскольку оно еще не возникло, но возможность возникновения регрессного обязательства принципала по договору о предоставлении банковской гарантии уже существует в момент заключения договора, если стороны это согласовали! Однако такое обязательство не может считаться возникшим, поскольку в момент заключения договора о предоставлении банковской гарантии отсутствует факт платежа со стороны гаранта в пользу принципала. Таким образом, производится обеспечение ипотекой будущего обязательства. В то же время отсутствуют нормы права, которые бы запрещали или, наоборот, разрешали заключение договора залога (договора ипотеки) для обеспечения исполнения обязательства, которое возникнет в будущем. Поэтому суд, изучив все материалы дела и представленные доказательства, с учетом норм действовавших нормативно-правовых актов, пришел к выводу, что такой договор ипотеки подлежит государственной регистрации. А договор ипотеки, заключенный с целью обеспечения исполнения обязательства принципала по регрессному обязательству перед гарантом, является

юридически действительным, даже если при его совершении неизвестно, возникнет ли необходимость в реализации прав залогодержателя-гаранта. Эта ситуация наглядно показала, что подобного рода сделки вполне законны и не являются мошенничеством. Однако, пользуясь такими выводами суда, особо умные и хитрые люди, которые хорошо разбираются в данном вопросе и знают нормы законов, могут умышленно создавать ситуации с использованием именно банковских гарантий, которые влекут за собой недействительность сделок и ряд других проблем для сторон. Возможно получение гарантии от банка, в котором вообще отсутствует такая услуга, и данный документ будет являться поддельным. Также на практике были случаи, когда банки в нарушение нормативов Центрального Банка РФ предоставляли банковские гарантии на более крупные суммы, чем это допустимо. А это нарушение действующих норм и действия банка, которые можно посчитать неправомерными.

Очень часто использовались схемы обмана путем регистрации фирм-однодневок, от лица которых велась выдача поддельных банковских гарантий. Очень внимательными надо быть при подписании банковской гарантии, проверять, уполномочено на это лицо или нет. По этому основанию оспорить подлинность банковской гарантии и одновременно с этим и договор ипотеки будет очень сложно. В судебной практике есть также прецедент, в котором как раз подробно рассматривалась подобная ситуация и было вынесено Определение Верховного Суда Республики Бурятия в 2012 году.

**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**



Антон Бехметьев

юридическое бюро «Бехметьев и партнёры»

Ты когда деньги вернешь, рогатое животное?

21 июня 2016 года Госдума в третьем и последнем чтении приняла проект Федерального закона № 999547-6 «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях». Сам закон должен начать действовать с 1 января 2017 года. Я попытался разобраться, о чем это и нужно ли. А если нужно, то зачем и кому?

А. Бехметьев

То, что вопрос действительно назрел, я понял относительно недавно на своем опыте. Расскажу случай из своей жизни. Некоторое время назад я сделал перевод со своего счета в одном из банков на сумму остатка по этому счету и не учел, что банк снимет еще и свою комиссию за перевод. Таким образом, у меня на счете образовалась задолженность в размере, не помню точно, 200 или 300 рублей (было бы правильнее, если бы банк мне не позволил сделать такой перевод или предупредил). Я об этом даже не подумал, улетел в Швейцарию, и через пару дней, когда я находился

**ПО ОЦЕНКАМ РУКОВОДИТЕЛЯ ОДНОГО ИЗ
ВЕДУЩИХ ОФИЦИАЛЬНЫХ КОЛЛЕКТОРСКИХ
АГЕНТСТВ, В ДАННЫЙ МОМЕНТ НА РЫНКЕ
РАБОТАЕТ ОТ 600 ДО 1000 НЕОФИЦИАЛЬНЫХ
«ЧЕРНЫХ» КОЛЛЕКТОРСКИХ КОМПАНИЙ, А
КОЛИЧЕСТВО ОТДЕЛЬНО ВЗЯТЫХ «РЕШАЛ»
ОЦЕНИВАЕТСЯ В НЕСКОЛЬКО ТЫСЯЧ**

там в компании русскоговорящего клиента, мне поступает звонок, и голос в трубке кричит примерно следующее: «Ты кагда дэньги вернешь, та-кой-сякой, рогатое животное?». Половину слов в этой цитате я поменял на синонимы для благозвучности. Спрашиваю: «Вы кому звоните?» — «Ты Бехметьев?», отвечаю: «Да, а в чем дело?» — «Это из банка ... ты деньги будешь возвращать или проблемы хочешь?». В голове проносится куча мыслей, я имею дела со множеством банков, но ни одного кредита никогда не брал. Неудобно перед клиентом, это же, по сути, подрыв моей деловой репутации... В общем, сразу после прилета я пошел в этот банк, рассчи-

тался, закрыл все счета, написал жалобу и больше моей ноги там не будет. Человек, который звонил, даже не знал суммы моей задолженности, валюты счета, наличия других счетов в этом банке, истории меня как клиента банка. У него была цель только наехать и испугать.

Из этой истории я делаю вывод, что регулирование коллекторской деятельности необходимо, хотя можно было бы обойтись какими-либо изменениями в схеме работы и этическим кодексом для отделов банков, занимающихся работой с задолженностями, и коллекторских агентств.

Но данный закон, такое ощущение, принимался больше в популистских целях, чем в целях решить проблему. На данный момент кредиторская задолженность физических лиц перед банками составляет 870 млрд. рублей, количество просроченных кредитов 13.6 млн. штук, даже если взять в расчет, что у одного человека несколько просроченных кредитов, это всё равно получают миллионы электоральных единиц. А еще сколько сочувствующих, особенно после агрессивной пиар-компании нового закона в СМИ?

Все началось с того, что по телевидению в новостях и разных ток-шоу стали освещать различные вопиющие уголовные преступления, например:

44-летний мужчина, занимавшийся взысканием долгов, бросил бутылку с зажигательной смесью в окно частного дома. В результате ожоги получили двухлетний ребенок и 56-летний мужчина;

в Новосибирске коллекторы разместили в интернете некролог на смерть годовалой девочки, отец которой не мог расплатиться по долгу в 3 тысячи рублей;

в Санкт-Петербурге коллектор микрофинансовой организации получил условный срок за поджог детских колясок;

в городе Елец Липецкой области трое коллекторов избили одного из должников и обрили наголо его жену и т.д. и т.п.

Всё это уголовные преступления, за которые преступники должны отвечать по всей строгости закона, а путем добавления слова «коллектор» уда-

А. Бехметьев

лось создать и необходимый информационный фон для принятия закона о коллекторах. Но в чем разница сути того, о чём вышеуказанные новости, и о чём сам закон?

Вышеуказанные новости рассказывают нам про преступников, которые объединены в группы лиц с предварительным сговором (организации), которые занимаются хулиганством, вымогательством, покушением на убийство, причинением тяжких телесных повреждений, клеветой, оскорбле-

**СУЩЕСТВЕННО ПОВЫСИТСЯ СТОИМОСТЬ
ИСТРЕБОВАНИЯ ДОЛГОВ, ПОСКОЛЬКУ
ПОДАВЛЯЮЩЕЕ БОЛЬШИНСТВО ДОЛГОВЫХ ДЕЛ
ТЕПЕРЬ НЕИЗБЕЖНО ПОЙДЕТ ЧЕРЕЗ СУД**

нием чести и достоинства и еще много составов преступлений согласно максимум УК РФ и минимум КоАП РФ... Это же бандитизм! Они не соблюдают даже УК РФ, будут ли они соблюдать этот новый Федеральный закон? По оценкам руководителя одного из ведущих официальных коллекторских агентств, в данный момент на рынке работает от 600 до 1000 неофициальных «черных» коллекторских компаний, а количество отдельно взятых «решал» оценивается в несколько тысяч. Таким образом, мы видим, что это закон не для тех, о ком новости. А для кого же?

Количество официальных коллекторских агентств, входящих в Национальную Организацию Профессиональных Коллекторских Агентств (НАПКА), составляет порядка 35 штук. Этот закон, в первую очередь, усложнит работу данных организаций, т.к. существенно повысится стоимость истребования долгов, поскольку подавляющее большинство долговых дел

теперь неизбежно пойдет через суд (государственная пошлина, расходы на оплату услуг представителей в суде (а согласно ст. 4 представители должны быть со статусом адвоката), почтовые расходы, другие судебные издержки). Дальше — больше. Увеличится количество судов. Это значит, что у судебных приставов будет еще больше работы, хотя они и так ей завалены «по уши». По оценкам, на одного судебного пристава сейчас

**КТО И ПОД КАКИЕ ПРОЦЕНТЫ БУДЕТ ВЫДАВАТЬ
КРЕДИТ, ЕСЛИ ЕГО МОЖНО НЕ ВОЗВРАЩАТЬ,
Т.К. ДЕЛО ВСЁ РАВНО ЗАСТРЯНЕТ В БОЛОТЕ
БЮРОКРАТИИ?**

приходится от 3,5 тыс. до 7 тыс. исполнительных производств. При существующем количестве просроченных кредитов это грозит параличом всей судебной, а затем и кредитно-денежной систем. Кто и под какие проценты будет выдавать кредит, если его можно не возвращать, т.к. дело всё равно застрянет в болоте бюрократии? А нет кредита — снижается потребление, снижаются продажи, снижаются доходы, снижаются зарплаты. Кумулятивным эффектом это затронет практически каждого — при капитализме это так работает и никак иначе.

**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**



Наталья Пластинина

практикующий юрист

Перспективы применения нового закона о коллекторах при изъятии ипотечных квартир

Коллекторы

Принят долгожданный закон о коллекторах. Каким образом он коснется взаимоотношений с должниками по ипотечным кредитам?

Закон о коллекторах¹ был принят Госдумой в окончательном чтении. Ожидается, что после подписания и опубликования он вступит в силу с 01 января 2017 года. В СМИ уже имеется много комментариев относительно недостатков указанного закона, о формализме и недейственности некоторых его положений. Но в подавляющем большинстве случаев обсуждение формируется вокруг деятельности кредиторов и коллекторских агентств (часто называемых еще «профессиональными взыскателями») по истребованию просроченных **потребительских кредитов, микрозаймов**. Интересно, а каковы перспективы применения нового закона будут при изъятии у неплатежеспособных заемщиков квартир, находящихся в ипотеке у банков?

Напомним **основные запреты для кредитора и коллектора при общении с должником по новому закону**:

- ✓ Ограничено время общения и количество обращений к должнику за день, неделю, месяц.
- ✓ Недопустим любой вред должнику (хотя и раньше подобный запрет следовал из иных нормативных актов, например, того же УК РФ).
- ✓ Недопустимо предоставление персональных данных и информации о задолженности третьим лицам без письменного согласия должника об этом.
- ✓ Должник может вообще отказаться от общения с кредитором/коллектором.
- ✓ Взыскатель не имеет права скрывать данные о себе и своих контактах.
- ✓ Коллектор вообще не может теперь взыскивать долги с недееспособных лиц, с находящихся на лечении в больницах, инвалидов первой группы, несовершеннолетних.

¹ Законопроекты вносились и рассматривались под различными наименованиями: законопроект «О коллекторской деятельности», законопроект «О деятельности по взысканию просроченной задолженности», законопроект «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату долгов».

Рассмотрим, на каких этапах работы с должником-ипотечником работникам банка/коллекторам теперь придется следовать требованиям нового закона.

0. НУЛЕВОЙ, ДОСУДЕБНЫЙ ЭТАП: РАБОТА С ЗАЕМЩИКОМ НАКАНУНЕ СТАТУСА «ДОЛЖНИКА-ОТВЕТЧИКА»

До инициирования процедуры официального взыскания суммы долга и обращения взыскания на предмет ипотеки (то есть до подачи иска в суд) некоторое время банк-кредитор в лице его сотрудников пытается воздействовать на должника с целью погашения тем образовавшейся задолженности и обратного «вхождения в график платежей». Взаимодействие осуществляется и путем личных встреч, и путем направления уведомления-требования банка, и путем направления электронных писем. То есть практически полный набор действий, попавших под регулирование нового закона о коллекторах. Работникам кредитора придется считаться с данными требованиями и их не нарушать. Это представляется сравнительно легко выполнимым по ряду причин:

— официальный рабочий день в банке редко длится позднее 20 ч. 00 мин. и не начинается ранее 9 ч. 00 мин. Соответственно, выполнить временные ограничения, установленные для звонков, очень просто. Да и соответствует интересам сотрудников банка, предпочитающих работать все-таки в рабочее время, а не за его пределами.

— службы, не занятые на обслуживании физических лиц (а именно они занимаются обслуживанием уже привлеченных на кредитование клиентов), в подавляющем большинстве случаев работают с понедельника по пятницу. Соответственно, ограничения на беспокойство должников в выходные дни также будет легко выполнимо.

— нет крайней необходимости скорейшего истребования суммы по кредиту. На случай увеличения просрочки у банка-кредитора есть свой отработанный план по изъятию ипотечной квартиры с помощью судебной системы. Нет смысла в угрозах и навязчивом поведении.

Исходя из совокупности практики популярных условий кредитных договоров, требований закона (см., например, положения ст. 54.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — ФЗ «Об ипотеке»)) и практики процедуры взыскания по ипотечным кредитам, с момента первой просрочки по кредиту до обращения банка с соответствующим иском в суд проходит 4-5 месяцев². Именно в указанный срок работники банка, напоминающие заемщику о необходимости погашения просрочки и вхождении в график и предупреждающие о риске досрочного расторжения договора и истребования всей суммы долга, будут ограничены требованиями нового закона.

Вывод: в досудебный этап работы с должником временные рамки общения, установленные законом, будет легко соблюсти. А применение угроз, распространение сведений о долге третьим лицам больше свойственно коллекторам — профессиональным взыскателям, а не работникам банка.

1. СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

Если заемщик не платит, банк-кредитор обращается в суд с иском о взыскании суммы долга. В силу положений п. 1 ст. 334 ГК РФ и п. 1 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке» банк требует и обращения взыскания на заложенное имущество — квартиру, находящуюся в ипотеке.

В силу положений статьи 51 в совокупности с положениями части 5 ст. 55 ФЗ «Об ипотеке» в спорах между банками и гражданами-заемщиками о взыскании долга по ипотечному кредиту и обращении взыскания на ипотечные квартиры практически всегда применяется судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Банки не уступают права требования по ипотечным кредитам коллекторским агентствам. И не только по причинам ненужности и невыгодности из-

² Это интересно: следует отметить, что редакция п. 1 ст. 7 законопроекта «О деятельности по взысканию задолженности» содержала требования о недопустимости непосредственного взаимодействия взыскателя с должником по инициативе взыскателя, направленного на погашение задолженности по обязательству, срок исполнения которого не наступил или просрочка по которому составляет менее одного месяца. Однако до принятия дошел законопроект «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату долгов», таких ограничений не содержащий.

бавления от вполне обеспеченных долговых обязательств. После выхода разъяснений Пленума Верховного Суда РФ (см. п. 51 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей») подавляющее большинство банков на какое-то время приостановили (заморозили) продажу своих портфелей кредитов небанковским структурам (например, коллекторским агентствам). С вступлением в силу Федерального закона от 21.12.2013

БАНКИ НЕ УСТУПАЮТ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ КОЛЛЕКТОРСКИМ АГЕНТСТВАМ

№ 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» ситуация исправилась, но только в отношении прав требований по потребительским кредитам, которые теперь стало разрешено уступать третьим лицам, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, содержащим условие о запрете уступки, согласованное при его заключении (см. ст. 12 закона). Однако положения этого закона на долги по ипотечным кредитам не распространились. Соответственно, долги по ипотечным кредитам по сей день банками — первоначальными кредиторами уступаются исключительно таким же банкам.

При этом, исходя из сложившейся практики споров, банки чрезвычайно редко склонны уступать право требования по ипотечным кредитам вообще, то есть другим организациям, имеющим лицензии на право осуществления банковской деятельности. Исключение составляют случаи реорганизации кредитной организации, в том числе как результат процедуры санации³, а также случаев ликвидации банка с предварительной переуступкой прав требования по непогашенным кредитам новому кредитору.

³ К сведению: санация — меры, принимаемые собственником имущества должника — унитарного предприятия, учредителями (участниками) должника, кредиторами должника и иными лицами в целях предупреждения банкротства и восстановления платежеспособности должника, в том числе на любой стадии рассмотрения дела о банкротстве (ст. 2 ФЗ «О банкротстве»).

Дела по взысканию долгов с ипотечных заемщиков и обращению взыскания на предмет залога редко рассматриваются дольше двух месяцев в судах первой инстанции. Конечно, случается, что с момента обращения банка-кредитора в суд до момента получения им исполнительного листа и направления его на исполнение (с учетом времени вступления решения в силу (в том числе при вынесении решения в порядке заочного производства), возможно (с учетом времени на процедуру обжалования решения в вышестоящем суде, а также вынесения решения об отсрочке исполнения решения по заявлению заемщика/залогодателя), проходит и год. Но за весь этот период:

— *Коллекторы не участвуют в процессе истребования суммы долга с ипотечного заемщика.*

— *С должником «работают» штатные юристы кредитной организации (в суде). Их взаимодействие по телефону и при личных встречах в подавляющем большинстве случаев не носит характера истребования задолженности, напоминания о долге, а уж тем более угроз. В основном, общение (если оно и бывает) состоит в решении технических вопросов: о присутствии на судебном заседании, о возможности заключения мирового соглашения, о выдаче справочной информации о составе долга и пр.*

— *Не всегда и не в каждой кредитной организации к работе с заемщиком-ипотечником на стадии судебного разбирательства может подключаться и служба безопасности (СБ) банка. Основу их взаимоотношений в указанный период также не составляет истребование долга в натуре. Как правило, СБ задействован в тех делах, где должник скрывается или его фактическое место проживания не совпадает ни с местом регистрации, ни с местом нахождения ипотечного жилья. В этом случае на СБ возлагаются надежды на успешное установление местонахождения должника (в том числе по месту работы) с целью вручения судебной повестки для обеспечения участия в судебных заседаниях. Также в делах, по которым стоимости заложенного жилья по предварительным подсчетам банка окажется недостаточно для покрытия накопившейся суммы долга по кредиту (в том числе при досрочном истребовании всей суммы кредита), и кредитор решит выступить в суде с заявлением об обеспечении иска путем наложения ареста на иное имущество должника (например, автомо-*

биль), помощь СБ может состоять в установлении информации о наличии такого имущества.

Вывод: на этапе цивилизованного истребования долга по кредиту и принятия решения об обращении взыскания на ипотечное жилье в судебном порядке с должником общение ограничивается лишь встречами в суде, а также — при его желании и инициативе — вне суда, но по вопросам технического характера, связанным с подготовкой к судебным заседаниям.

2. ПЕРИОД ОФИЦИАЛЬНОЙ ПРОДАЖИ ИПОТЕЧНОЙ КВАРТИРЫ

Ипотечное жилье, на которое обращено взыскание по решению суда, подлежит реализации с публичных торгов (ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — ФЗ «Об исполнительном производстве»)). В данном случае работники кредитора участия не принимают, все действия осуществляются судебным приставом-исполнителем. Конечно, на практике приставы не прочь воспользоваться различной помощью кредитора, предлагаемой им исключительно с целью скорейшей организации процесса реализации заложенного имущества. Но в силу отсутствия у кредитора-взыскателя (его работников) полномочий на какие-либо действия в рамках исполнительного производства, основная «помощь» сводится к решению технических вопросов: отвезти документ в специализированную организацию, например.

Снижение цены, предложение взыскателю оставить нереализованное имущество за собой — все эти действия совершаются судебным приставом-исполнителем. Напоминание должнику о долге (в виде, например, вынесения постановления о возбуждении исполнительного производства) — прямая обязанность судебного пристава-исполнителя, деятельность которого урегулирована ФЗ «Об исполнительном производстве».

Вывод: в рамках исполнительного производства судебный пристав-исполнитель взаимодействует с должником в рамках ФЗ «Об исполнительном производстве». Новый закон о коллекторах на судебного пристава-исполнителя не распространяется. В период фазы продажи ипотечной квартиры с торгов в рамках исполнительного

производства ни судебный пристав-исполнитель, ни сам кредитор практически не взаимодействуют с должником/залогодателем.

3. ПРИЕМ КВАРТИРЫ НА БАЛАНС БАНКА

Если ипотечная квартира продана с торгов, более с должником ни банк-кредитор, ни судебный пристав не общаются. Но если квартира не была реализована с торгов, вступают в действие иные процессы.

Нереализованное имущество должника передается взыскателю. Взыскатель в течение пяти дней со дня получения указанного предложения обязан уведомить в письменной форме судебного пристава-исполнителя о решении оставить нереализованное имущество за собой.

НОВЫЙ ЗАКОН О КОЛЛЕКТОРАХ НА СУДЕБНОГО ПРИСТАВА-ИСПОЛНИТЕЛЯ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ

В случае отказа взыскателя от имущества должника либо непоступления от него уведомления о решении оставить нереализованное имущество за собой имущество предлагается другим взыскателям, а при отсутствии таковых (отсутствии их решения оставить нереализованное имущество за собой) — возвращается должнику.

О передаче нереализованного имущества должника взыскателю судебный пристав-исполнитель выносит постановление. Передача судебным приставом-исполнителем имущества должника взыскателю оформляется актом приема-передачи (ч. 12-14 ст. 87 ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Следует отметить, что раньше практически всегда банки-взыскатели в подобной ситуации несостоявшейся реализации на торгах ипотечного жилья соглашались оставить ипотечное жилье за собой. И потом уже занимались его продажей.

**В ПРАКТИКЕ ПОСЛЕДНИХ ДВУХ ЛЕТ ОПЯТЬ
ПОПУЛЯРНО В ПРОЦЕССЕ ИСПОЛНЕНИЯ
РЕШЕНИЯ СУДА О ВЗЫСКАНИИ СУММЫ ДОЛГА
С ЗАЕМЩИКА-ГРАЖДАНИНА И ОБРАЩЕНИИ
ВЗЫСКАНИЯ НА ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛЬЕ ПЕРЕХОД
ДАННОГО ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ БАНКА**

Учитывая измененную с 25.07.2014 редакцию п. 5 ст. 61 ФЗ «Об ипотеке», некоторые взыскатели стали отказываться от принятия ипотечного жилья (особенно доведенного должниками за время владения им до неликвидного состояния) на баланс с целью обеспечения себя возможностью когда-нибудь взыскать присужденную судом сумму долга с должника в денежном выражении. Но с наступлением в декабре того же года очередного экономического кризиса в стране вновь изменили свою позицию на первоначальную.

В практике последних двух лет опять популярно в процессе исполнения решения суда о взыскании суммы долга с заемщика-гражданина и обращении взыскания на ипотечное жилье переход данного жилья в собственность банка, что подтверждается получаемым банком свидетельством о государственной регистрации права.

В период приема нереализованной с торгов квартиры на баланс банк общается, в основном, с судебным приставом-исполнителем, с регистрирующим органом. Общения с должниками как такового уже нет.

4. ВЫСЕЛЕНИЕ ДОЛЖНИКА И ЕГО СЕМЬИ ИЗ КВАРТИРЫ

«Гладкое» течение дела об обращении взыскания на ипотечное жилье нередко тормозится вполне обычным препятствием: обнаружением проживающих в ипотечном жилье должников и их семей. Не секрет, что в ипотеку квартиры оформляют молодые семьи, у которых иного жилья, кроме родительского крова, никогда и не было. Соответственно, выплачивая долгосрочный ипотечный кредит, такие должники жили, живут и продолжают проживать в ипотечных квартирах с уже увеличившимся за прошедшие годы выплат составом своей семьи. И никуда выселяться они по доброй воле, несмотря на решение суда об обращении взыскания на ипотечное жилье, не собираются. Ибо некуда.

В данном случае для обеспечения продажи квартиры банку необходимо будет ее «освободить» от проживающих.

Снятие с регистрационного учета производится довольно быстро — по судебному решению, принятому по иску банка о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета по месту жительства, выселении без предоставления другого жилого помещения. Положительная для взыскателей-банков, ставших собственниками бывшего в ипотеке жилья, практика уже давно сформировалась (см. Определение Верховного Суда РФ от 10.11.2015 № 4-КГ15-41⁴; апелляционное определение Московского областного суда от 25.04.2016 по делу № 33-8931/2016⁵; апелляционное определение Московского городского суда от 26.11.2015 по делу № 33-43294/2015⁶).

⁴ <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=444464&dst=0&mb=PSR&div=ARB&BASENODE=28847970%2d2772692271&SORTTYPE=0&rnd=211977.214602264&SEARCHPLUS=%f1%ed%ff%f2%e8%e5%20%f1%20%f0%e5%e3%e8%f1%f2%f0%e0%f6%e8%ee%ed%ed%ee%e3%ee%20%f3%f7%e5%f2%e0%20%ef%f0%e8%20%e2%fb%f1%e5%eb%e5%ed%e8%e8&134R=b%2c%e1%e0%ed%ea>

⁵ <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1505175&dst=0&mb=PSR&div=ARB&BASENODE=28847970%2d1717874264&SORTTYPE=0&rnd=211977.1188611959&SEARCHPLUS=%f1%ed%ff%f2%e8%e5%20%f1%20%f0%e5%e3%e8%f1%f2%f0%e0%f6%e8%ee%ed%ed%ee%e3%ee%20%f3%f7%e5%f2%e0%20%ef%f0%e8%20%e2%fb%f1%e5%eb%e5%ed%e8%e8&134R=b%2c%e1%e0%ed%ea>

⁶ <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1437810&dst=0&mb=PSR&div=ARB&BASENODE=28847970%2d1717874264&SORTTYPE=0&rnd=211977.35418500&SEARCHPLUS=%f1%ed%ff%f2%e8%e5%20%f1%20%f0%e5%e3%e8%f1%f2%f0%e0%f6%e8%ee%ed%ed%ee%e3%ee%20%f3%f7%e5%f2%e0%20%ef%f0%e8%20%e2%fb%f1%e5%eb%e5%ed%e8%e8&134R=b%2c%e1%e0%ed%ea>

Конечно, на данном этапе, в данном судебном споре (обратите внимание: это — новый спор с должниками, но с иными исковыми требованиями, уже не касающимися долгов по кредиту), банку придется взаимодействовать с должниками (с помощью посредников и напрямую). Вполне вероятны и личные встречи, и телефонные переговоры. Однако непосредственно к процессу взыскания долга по ипотечному кредиту данные действия сотрудников банка уже отношения иметь не будут, так как взаимодействие будет происходить вокруг выселения, а не взыскания долга (хотя именно наличие долга и было первоначальной причиной начала процедуры изъятия ипотечной квартиры у должника).

Вывод: при процедуре принудительного выселения должника и его семьи из ипотечного жилья работникам банка-кредитора придется непосредственно или опосредованно (посредством действий судебного пристава-исполнителя, исполняющего решение суда о выселении) общаться и взаимодействовать с должником. Однако под требования закона о коллекторах такое взаимодействие подпадать не будет (но ограничения, содержащиеся в других нормативных актах, например, в УК РФ, по-прежнему действовать будут), так как непосредственно о взыскании долгов на указанном этапе речи не ведется.

**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**



Ольга Москалева

Юрисконсульт

<https://rospravosudie.com/>

Несовершеннолетние наследники ипотеки

Кредитование под покупку жилья получило в наше время достаточно широкое распространение. Получение кредита от банка порождает у заемщика обязанность его вернуть, и залогом служит приобретенное недвижимое имущество. В случае смерти заемщика его имущество, в данном случае квартира, переходит к наследникам, но вместе с имуществом переходит и долг по кредиту.

Как предписывает ст. 1175 ГК РФ, наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества. Наследник, принявший наследство в порядке наследственной трансмиссии, отвечает в пределах стоимости этого наследственного имущества по долгам наследодателя, которому это имущество принадлежало. Таким образом, принимая наследство, наследники должны вернуть долги наследодателя. Они должны это понимать и быть к этому готовыми.

**ПРИНИМАЯ НАСЛЕДСТВО, НАСЛЕДНИКИ
ДОЛЖНЫ ВЕРНУТЬ ДОЛГИ НАСЛЕДОДАТЕЛЯ.
ОНИ ДОЛЖНЫ ЭТО ПОНИМАТЬ
И БЫТЬ К ЭТОМУ ГОТОВЫМИ**

Зачастую наследниками обремененного имущества становятся несовершеннолетние дети заемщика, и исходя из смысла приведенной статьи, на них возлагается обязанность выплатить долг банку. Но не делает ли закон в таких случаях исключения? Будет ли учитываться факт несовершеннолетия наследников в случае судебных споров, связанных с ипотекой?

Пример. Решение Кондинского районного суда (Ханты-Мансийский автономный округ — Югра) по делу № 2-208/2014 2-208/2014~М-184/2014 М-184/2014 от 07.07.2014.

Истец обратился в суд с иском к ответчику о взыскании задолженности по соглашению о кредитовании. Согласно выписке по счету заемщик

воспользовался денежными средствами из предоставленной ему суммы кредитования.

В настоящее время ответчик принятые на себя обязательства не исполняет. На основании изложенного истец просит суд взыскать с ответчика задолженность по соглашению о кредитовании.

В процессе рассмотрения иска установлено, что ответчик умер, его наследниками являются несовершеннолетние УУУ и ZZZ, которые вступили в права наследования на имущество умершего в виде $\frac{1}{4}$ доли квартиры.

Ответчики не достигли совершеннолетия, в связи с чем к участию в деле в качестве законного представителя несовершеннолетних привлечена их мать ХХХ.

Квартира приобретена в общую долевую собственность по $\frac{1}{4}$ доли в собственность с привлечением заемных средств. ДД.ММ.ГГГГ в АК СБ РФ получен кредит на покупку указанного выше жилья.

Несовершеннолетние унаследовали за своим умершим отцом $\frac{1}{4}$ доли в праве на жилое помещение.

Поскольку несовершеннолетние наследники заменили умершего ответчика в качестве стороны по обязательству перед банком, стоимость унаследованного несовершеннолетними долга по кредиту составляет ... руб. Кроме суммы долга, несовершеннолетние наследники унаследовали обязательство ответчика уплачивать банку проценты за пользование кредитом.

Суд пришел к выводу, что ответчик заключил с истцом кредитное соглашение, в рамках которого не исполнил свои обязательства по уплате долга. Истец умер, наследниками умершего являются его несовершеннолетние сыновья. Таким образом, УУУ и ZZZ приняли наследство отца, и его обязанности перешли к его наследникам в том же объеме и на тех же условиях, что имелись в момент открытия наследства.

В силу указанных обстоятельств УУУ и ZZZ как наследники должника по кредитному договору обязаны возвратить банку полученную наследодателем денежную сумму и уплатить проценты на неё в срок и в порядке, которые предусмотрены договором №... от ДД.ММ.ГГГГ.

Как видно из данного примера, закон не делает различий между совершеннолетними и несовершеннолетними наследниками, и, принимая наследство, они принимают и долги, выплачивать которые им все же придется.

В судебной практике нередки случаи, когда наследник, будучи не в состоянии выплачивать долг по кредиту, просит суд признать сделку недействительной с применением соответствующих последствий. Будет ли иметь значение для суда тот факт, что при заключении договора об ипотеке не были представлены документы о наличии малолетнего ребенка, проживающего совместно с заемщиком.

Пример. Решение Новочеркасского городского суда Ростовской области по делу № 2-407/2011 от 21.03.2011.

Истец обратился в суд с иском к ХХХ о взыскании долга по кредитному договору, ссылаясь на то, что между истцом и УУУ заключен кредитный договор, в соответствии с которым УУУ предоставлен кредит в размере *** руб. По условиям договора возврат кредита производится ежемесячно, согласно графику исполнения кредитного договора. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору между истцом и УУУ заключен договор ипотеки, в соответствии с которым УУУ передает истцу в залог принадлежащую ему на праве собственности квартиру. Свои обязательства по предоставлению кредита истец выполнил в полном объеме. За период с ... по ... УУУ погашено ... руб. По имеющимся сведениям, УУУ умер. Наследственным имуществом является квартира. Истец просит суд взыскать с принявших наследство наследников в пределах стоимости перешедшего к ним имущества в пользу истца задолженность по кредитному договору.

XXX, действующая в интересах несовершеннолетнего ZZZ, обратилась со встречным иском к истцу о признании сделки ничтожной. В ... г. погиб бывший супруг XXX. После его смерти наследником по закону является несовершеннолетний сын ZZZ. Квартира приобретена YYY, вошла в наследственную массу. В соответствии с договором об ипотеке указанная квартира передана в залог ответчику в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору. Однако на момент заключения договора и по настоящее время в квартире проживает несовершеннолетний ZZZ. Данное обстоятельство не было учтено при заключении договора, договор заключен без участия органов опеки и попечительства. Просила суд признать договор ипотеки недействительным, в иске отказать.

Исследовав материалы дела, выслушав стороны, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению, а встречные исковые требования — не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что квартира приобретена YYY в 2001 г. на основании договора купли-продажи. Право собственности на указанную квартиру зарегистрировано за YYY в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Судом установлено, что в квартире на момент предоставления кредита проживал YYY, его бывшая супруга XXX и их совместный сын ZZZ.

При заключении кредитного договора и договора об ипотеке YYY не представлены документы о наличии малолетнего ребенка, проживающего совместно с YYY в указанной квартире.

Доводы XXX о признании сделки недействительной, не соответствующей закону на основании того, что на момент заключения договора об ипотеке в квартире проживал несовершеннолетний ZZZ, в связи с чем при отчуждении недвижимого имущества требовалось согласие органа опеки и попечительства г. Новочеркаска, не могут быть приняты судом во внимание по следующим основаниям.

По смыслу п. 4 ст. 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены

семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Таким образом, со дня введения в действие Федерального закона от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» согласие органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения требуется только в случаях, когда проживающие в этом жилом помещении несовершеннолетние члены семьи собственника находятся под опекой или попечительством, либо остались без родительского попечения.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что ZZZ не относится к категориям лиц, определенным в п. 4 ст. 292 ГК РФ, вследствие чего суд считает, что договор ипотеки заключен в соответствии с требованиями действующего законодательства, а требования XXX, действующей в интересах ZZZ, не подлежат удовлетворению.

Исковые требования удовлетворить. Во встречном иске отказать.

Как видно из приведенного решения, при заключении кредитного договора нет необходимости учитывать наличие несовершеннолетнего. Это также не будет приниматься во внимание и в том случае, если банк будет требовать обращения взыскания на предмет залога. Факт проживания в спорной квартире несовершеннолетних судом не устанавливается и не рассматривается.

Пример. Решение Московского районного суда г. Казани по делу № 2-20/12 от 15.05.2012.

ОАО «XXX» обратилось в суд с иском к YY, действующей также в интересах несовершеннолетних, о взыскании долга и обращении взыска-

ния на заложенное имущество. В обоснование иска указано, что между ООО «XXX» и ZZZ был заключен договор займа, на основании которого последнему был предоставлен займ для приобретения квартиры. В обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по договору указанная квартира была передана в залог займодавцу.

В связи с тем, что заемщик умер, его наследниками являются супруга и несовершеннолетние дети. ОАО «XXX» просит суд взыскать с ответчицы задолженность по договору займа, обратить взыскание на заложенное имущество — квартиру.

**СОГЛАСИЕ ОРГАНА ОПЕКИ И ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА
НА ОТЧУЖДЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ТРЕБУЕТСЯ ТОЛЬКО В СЛУЧАЯХ, КОГДА
ПРОЖИВАЮЩИЕ В ЭТОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ ЧЛЕНЫ СЕМЬИ
СОБСТВЕННИКА НАХОДЯТСЯ ПОД ОПЕКОЙ ИЛИ
ПОПЕЧИТЕЛЬСТВОМ, ЛИБО ОСТАЛИСЬ БЕЗ
РОДИТЕЛЬСКОГО ПОПЕЧЕНИЯ**

Договором займа предусмотрено, что требования займодавца удовлетворяются из стоимости заложенного имущества в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг по сумме обязательства, начисленные проценты за пользование данной суммой, пеню, начисленную за просрочку исполнения обязательств, судебные издержки и прочие расходы, что согласуется с положениями Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В силу ст. 348 ГК РФ, ст.ст. 51, 56 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» подлежат удовлетворению требования залогодержателя по закладной — ОАО «XXX» об обращении взыскания на заложенное имущество путем продажи с публичных торгов. Так как стоимость квартиры была оценена сторонами по договору займа в размере <...> руб., что следует из закладной, суд считает необходимым установить начальную продажную стоимость заложенного недвижимого имущества в размере <...> руб. Иск удовлетворен.

Для того чтобы не обречь своих наследников на многолетнюю выплату большого долга по кредиту и не вынуждать их отказываться от возможно единственного жилья, можно поступить ответственно и застраховаться на случай смерти в пользу кредитора.

Пример. Решение Промышленного районного суда г. Ставрополя по делу № 2-5936/10 от 20.12.2010.

XXX, действующая в интересах несовершеннолетних, обратилась с иском к ЗАО «YYY» о взыскании страхового возмещения.

В обоснование своих требований истица указала, что её бывший муж ZZZ приобрёл по договору купли-продажи домовладение, в котором в настоящее время проживает истица и двое её несовершеннолетних детей. Данное домовладение было приобретено на заёмные денежные средства, полученные ZZZ от ЗАО «...». В отношении приобретённого ZZZ имущества была зарегистрирована ипотека, возникшая в силу закона.

ДД.ММ.ГГГГ между её бывшим мужем и Ставропольским филиалом ЗАО «YYY» был заключён договор комплексного ипотечного страхования. В соответствии с п. 1.2 данного договора, страховщик обязуется при наступлении страхового случая выплатить страховое возмещение в пределах страховой суммы. Страховое возмещение в пределах непогашенной задолженности страхователя по договору займа выплачивается выгодо-

приобретателю, а оставшаяся сумма — страхователю. Предметом договора страхования являлось страхование жизни и здоровья ZZZ, а также недвижимое имущество, находящееся в собственности страхователя и переданное в залог выгодоприобретателю в обеспечение договора займа. Выгодоприобретателем по данному договору страхования являлось ЗАО «...», которое в свою очередь являлось залогодержателем недвижимого имущества, приобретённого ZZZ по договору купли-продажи, в отношении которого была зарегистрирована ипотека в силу закона.

ДД.ММ.ГГГГ ZZZ умер.

**ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ НЕ ОБРЕКАТЬ СВОИХ
НАСЛЕДНИКОВ НА МНОГОЛЕТНЮЮ ВЫПЛАТУ
БОЛЬШОГО ДОЛГА ПО КРЕДИТУ И НЕ
ВЫНУЖДАТЬ ИХ ОТКАЗЫВАТЬСЯ ОТ ВОЗМОЖНО
ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ, МОЖНО ПОСТУПИТЬ
ОТВЕТСТВЕННО И ЗАСТРАХОВАТЬСЯ НА СЛУЧАЙ
СМЕРТИ В ПОЛЬЗУ КРЕДИТОРА**

**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**

**БЫЛ СЛУЧАЙ, КОГДА НА
СОБЕСЕДОВАНИЕ ПРИШЛА
ДЕВУШКА В ОТКРЫТОМ
ЧЕРНОМ ДЛИННОМ ВЕЧЕРНЕМ
ПЛАТЬЕ СО СТРАЗАМИ. КО МНЕ
ПРИХОДИЛИ И В ОЧЕНЬ КОРОТКИХ
ШОРТАХ, ТОПИКАХ, С ОЧЕНЬ
ОТКРОВЕННЫМИ ДЕКОЛЬТЕ,
В СПОРТИВНОЙ ИЛИ ДАЖЕ
ДАЧНОЙ ОБУВИ**



Яна Борисова

Swiss Engineering Group

**У НАС ЗАПУЩЕНО 5 ПРОЕКТОВ
ДЛЯ ВСЕХ УРОВНЕЙ УПРАВЛЕНИЯ
РОЗНИЦЕЙ КОМПАНИИ.
ВСЕ 5 ПРОЕКТОВ — АБСОЛЮТНО
РАЗНЫЕ ПО КОНЦЕПЦИИ,
ПОТОМУ ЧТО ОРИЕНТИРОВАНЫ
НА РАЗНЫЕ ПОКОЛЕНИЯ
УЧАСТНИКОВ**



Анна Гридина

«Евросеть»