



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

август 2016

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

*Антон Палюлин*

**Цветные «бумажки» свидетельств ранее вводили доверчивых людей в заблуждение**

*Юлия Вербицкая*

**Отмена свидетельства о регистрации порождает новые проблемы**

*Полина Горшкова*

**Мошеннические схемы в коммунальных платежах**

*Валерий Белов*

**Текущий ремонт объекта аренды как обязанность арендатора**

*Надежда Анфимова*

**Мошенничество в ипотеке**

*Марина Кузина*

**Повторная строительная экспертиза. Основания и последствия**



Юлия Вербицкая



Полина Горшкова



Валерий Белов



Надежда Анфимова



Марина Кузина



# ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 8 (194)

АВГУСТ 2016

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

*Ольга Москалева*

## **Чего хотят французы?**

*Владимир Петров*

## **Споры по возмещению ущерба от передачи третьим лицам коммерческой информации**

*Виктория Кирикова*

## **Привлечение работника к ответственности таит в себе некую казуистичность**

*Юлия Осипова*

## **Без локального акта с подписью работника вам будет сложно доказать его вину**

*Илья Рейзер*

## **Плохое состояние здоровья не снимет вины с работника за брак или невыполнение задания, поэтому им выгоднее брать «больничные»**

*Евгений Зайцев*

## **Уважительная причина невыполнения задания. В законе нет такого определения**

*Алексей Киселёв*

## **Когда работник не виноват?**

*Марина Кузина*

## **Порча дорогого оборудования сотрудниками. Споры**

*Юлия Чумак*

## **Отстранить от работы сотрудника можно всегда**



Ольга Москалева



Владимир Петров



Виктория Кирикова



Юлия Осипова



Илья Рейзер



Марина Кузина

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Важные вопросы по управлению персоналом — 71052, 71055, 71056

ИЮЛЬ



## Десять ошибок «Алибабы»



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

сентябрь 2016

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

*Кристина Проценко*

**Наследование недвижимого имущества. Судебные споры по наследуемой ипотеке**

*Анастасия Кардаш*

**Нотариат и крупные бизнес-сделки с недвижимостью: новеллы законодательства**

*Екатерина Благодарова*

**Материнский капитал и ипотека — проблемы и споры**


*Татьяна Горошко*

**Снос дачных домиков. Споры**

*Юлия Чулак*

**Наследственные споры**

Отмена свидетельств о регистрации недвижимости, кажется, напугала только обывателя.

Эксперты  даже считают, что станет меньше обмана с использованием красивых поддельных свидетельств.

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

**Новое в законах**

Антон Палюлин

**Цветные «бумажки» свидетельств ранее вводили доверчивых людей в заблуждение . . . . . 7**



Юлия Вербицкая

**Отмена свидетельства о регистрации порождает новые проблемы . . . . . 11**

**ЖКХ**



Полина Горшкова

**Мошеннические схемы в коммунальных платежах . . . . . 15**

**Аренда**



Валерий Белов

**Текущий ремонт объекта аренды как обязанность арендатора . . . . . 27**

**Мошенничества в ипотеке**



Надежда Анфимова

**Мошенничество в ипотеке . . . . . 37**

Максим Астапов

**Процесс постоянно идет, совершенствуется . . 43**



Татьяна Гусева

**Мошенники с ипотекой . . . . . 51**



Юлия Дымова

**Все новые и новые схемы обмана доверчивых покупателей . . . . . 57**

## Мошенничества в ипотеке

---



Александр Маслов  
**Уловки для мошенников стали  
затруднительны** .....63

Родион Юрьев  
**ЖСК предоставляет широкие возможности  
мошенникам** .....69



Даниил Ярных  
**Мошенничество застройщиков** .....73

## Ипотека

---



Дмитрий Меньков  
**Значительная выгода из неутешительных  
событий (или как получить выгоду при покупке  
недвижимости в ипотеку)** .....77

## Строительство

---



Марина Кузина  
**Повторная строительная экспертиза. Основания и  
последствия** .....87

## Дискуссия

---



Владимир Петров  
**Взлом двери и порча имущества  
представителями силовиков и компенсация  
вреда** .....99

с. 7

Антон Палюлин

... **П**одтверждением права собственности на определенный момент будет выписка из ЕГРП в отношении данной недвижимости...



с. 11

Юлия Вербицкая

... **Е**сли «похищен» дом, то земельный участок следует за ним практически «автоматом»... **НИЧТОЖНЫМ...**



с. 15

Полина Горшкова

... **В**ключение в состав платы за отопление налога на добавленную стоимость влечет незаконное завышение тарифа...



с. 27

Валерий Белов

... **В** судебной практике встречаются соответствующие судебные акты, удовлетворяющие требования арендодателя о понуждении арендатора к проведению текущего ремонта объекта аренды...



с. 37

Надежда Анфимова

... **С**амый сложный момент для дольщиков в оформлении сделки — это понимание схем расчета...

с. 43

Максим Астапов

... **З**аконодатель не успевает за жизнью. Но процесс постоянно идет, совершенствуется...





с. 57

Юлия Дымова

... **Е**сли заемщик обнаружил незаконные пункты в договоре после его подписания, то он вправе обратиться в суд с иском о признании договора ничтожным...



с. 87

Марина Кузина

... **О**бжаловать определение о назначении экспертизы трудно, поскольку это не предусмотрено законом...

с. 51

Татьяна Гусева

... **П**режде чем приобрести недвижимость необходимо досконально изучить проект и все, что с ним связано...



с. 63

Александр Маслов

... **С**амая большая опасность при переуступке — это неоплата по первоначальному договору...



с. 77

Дмитрий Меньков

... **П**латежные документы по кредиту, подтверждающие уплату процентов, должны быть выписаны только на того человека, который оформил на себя вычет...



с. 99

Владимир Петров

... **С**уд руководствуется **ФАКТАМИ**, и надо эти факты **ДОКАЗЫВАТЬ**, а не бросаться эмоциями или просьбами...

## Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО**

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

**Главный редактор издательства:**  
Александр Гончаров.

**Выпускающий редактор журнала:**  
М. Быкова

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

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

**PR-отдел:** tp@top-personal.ru

**Корректор:**  
О. Трофимова.

**Дизайн, верстка:**  
О. Дегнер.

**Интернет-проекты:**  
П. Москвичев.

**Альтернативная подписка:**  
tp@top-personal.ru

**Пресс-служба:**  
pr@estate-law.ru

**Руководитель отдела маркетинга:**  
В. Гончарова.

**Гл. бухгалтер**  
Н. Фомичева.

**Рекламный отдел:**  
tp@top-personal.ru

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

**Претензии по доставке:**  
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 29.07.2016.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 58-17.**

**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

**Антон Палюлин**

юрист

юридический центр «ВЕКТОР Право»

# Цветные «бумажки» свидетельств ранее вводили доверчивых людей в заблуждение

Отмена свидетельства на право собственности узаконила фактические отношения по переходу права собственности. Свидетельства о праве собственности больше не требуются, они не выдаются, а утерянные — не восстанавливаются.

Теперь для регистрации права собственности будет достаточно договора (свидетельства о наследовании), квитанции об оплате госпошлины и паспортов участников сделки. Право собственности на недвижимость возникает у приобретателя после государственной регистрации. Государ-

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕМ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА  
ОПРЕДЕЛЕННЫЙ МОМЕНТ БУДЕТ ВЫПИСКА ИЗ  
ЕГРП В ОТНОШЕНИИ ДАННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

ственная регистрация определяется моментом внесения записи о собственнике в ЕГРП. Это касается как купли-продажи, так и мены, а также наследования. Свидетельство о собственности служило подтверждением для собственника о наличии у него прав на недвижимость. Подтверждением существования таких прав для регистрирующего органа служит теперь наличие записи о собственнике в ЕГРП.

Если ранее право собственности на недвижимость было защищено двойной записью: свидетельством о праве собственности и записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), то осталась только запись ЕГРП. Подтверждением права собственности на определенный момент будет выписка из ЕГРП в отношении данной недвижимости. То есть выписка о праве собственности на дом, принадлежащий Иванову, от 1 августа 2016 г. будет подтверждать то, что 1 августа 2016 г. собственником указанного дома был Иванов. Для заключения сделки потребуется свежая выписка из ЕГРП, полученная за 1-2 дня (не более 30 дней) до сделки. Указан-

ные правила касаются любой недвижимости: жилой, коммерческой, а также земли.

С одной стороны, отмена дублирования имеет положительный характер. Сокращается бюрократия, не требуется наличие бумаги, потерявшей свой практический статус с развитием ЕГРП. Также становится сложнее

**ОТМЕНА ДУБЛИРОВАНИЯ ИМЕЕТ  
ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР. СОКРАЩАЕТСЯ  
БЮРОКРАТИЯ, НЕ ТРЕБУЕТСЯ НАЛИЧИЕ БУМАГИ,  
ПОТЕРЯВШЕЙ СВОЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ СТАТУС С  
РАЗВИТИЕМ ЕГРП**

обмануть доверчивых покупателей: пенсионеров, молодые семьи, юридически несведущих граждан, которых красивое цветное свидетельство о собственности, в случае его подделки мошенниками, зачастую вводило в заблуждение, и которые отдавали деньги за покупку недвижимости, прав на которую у мошенников на самом деле не было.

С другой стороны, отмена дублирования оставляет только один способ свидетельства права собственности: запись в ЕГРП. При этом никто не застрахован от умышленного внесения искаженных сведений в ЕГРП (для такого рода преступлений есть отдельная квалификация по ст. 170 УК РФ), а также от банального технического сбоя компьютера. В этом случае доказывать свои права на недвижимость придется в суде, что хлопотно и дорого.

«Проблемность» недвижимости может быть порождена злоупотреблениями при регистрации прав на нее. Это двойные продажи, отсутствие

подписания акта реализации при покупке недвижимости у застройщика, незаконный залог и банкротство продавца. К числу приемов, ускоряющих процесс признания права собственности, относятся претензионная работа, наложение ареста на недвижимость в судебном и внесудебном порядке и, конечно, защита интересов в суде с помощью юриста. При должной судебной практике и квалификации юриста выигрыш по оспариванию записи в ЕГРП обеспечен, порой даже на досудебной стадии.

**«ПРОБЛЕМНОСТЬ» НЕДВИЖИМОСТИ МОЖЕТ  
БЫТЬ ПОРОЖДЕНА ЗЛУПОТРЕБЛЕНИЯМИ ПРИ  
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕЕ**

Крупным собственникам я бы посоветовал периодически, хотя бы раз в отчетный период, заказывать свежие выписки из ЕГРП. Так вы сможете своевременно отследить правопритязания на ваше имущество, зарегистрированные права и обременения на него. Это можно сделать в ближайшем МФЦ или оформить себе электронно-цифровую подпись, позволяющую получать выписки из ЕГРП на сайте Росреестра практически моментально за чисто символическую плату.



### **Юлия Вербицкая**

кандидат юридических наук  
председатель Третейского суда строительных  
организаций г. Москвы

# **Отмена свидетельства о регистрации порождает новые проблемы**



### Как все будет на практике?

— На практике для совершения сделки и подготовки к ней необходимо будет получить в Росреестре выписку, подтверждающую наличие действительного собственника на данный момент времени. Именно эта выписка — необходимый документ для сторон сделки, риелторов, проверяющих документы, и регистратора для первичной подачи. Ранее, помимо прочих документов, требовалось свидетельство — документ на специальной бумаге со степенями защиты, наличие которого теперь необязательно.

**ПРИ ОТСУТСТВИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ  
ДОКУМЕНТОВ, ВКЛЮЧАЯ СВИДЕТЕЛЬСТВО,  
ВОССТАНОВИТЬ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ МОЖЕТ  
БЫТЬ ОЧЕНЬ СЛОЖНО, А В РЯДЕ СЛУЧАЕВ  
НЕВОЗМОЖНО**



### Мошенники найдут лазейки?

— На мой взгляд, могут. Очевидны две серьезные опасности. Поскольку недвижимое имущество — один из самых дорогих активов, попытки неправомерно завладеть правами на него как были, так и будут, особенно в кризисное время.

Итак, первая опасность — хакеры. С учётом развития информационных технологий становится понятно, что «взломать» можно любую базу, даже сайт Белого Дома в США. Информационная база Росреестра, в которой содержатся регистрационные записи, может быть взломана, повреждена, заблокирована. Теоретически даже уничтожена. В этом случае при отсутствии дополнительных документов, включая свидетельство, восстановить правообладателя может быть очень сложно, а в ряде случаев невозможно.



Вторая опасность — возможность фальсифицировать, подделать справку и на стадии предварительного договора, например, похитить переданный аванс и другие суммы. Отсутствие свидетельства — дополнительной гарантии защиты — позволяет «упростить» мошеннические схемы.



### Как вы сможете защитить от них клиентов?

— Рекомендовать иметь весь пакет документов на руках, включая «эстимейт» — историю возникновения первоначального права собственности и всех последующих сделок. Кроме того, проверить историю объекта в

**ЕСЛИ «ПОХИЩЕН» ДОМ, ТО ЗЕМЕЛЬНЫЙ  
УЧАСТОК СЛЕДУЕТ ЗА НИМ ПРАКТИЧЕСКИ  
«АВТОМАТОМ»**

ЕГРП, проверить базы данных судов и судебных приставов. Это может выполнить специальный человек — юрист или, например, риелтор, имеющий соответствующее образование и квалификацию.

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

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



**Полина Горшкова**

# Мошеннические схемы в коммунальных платежах

*Сегодня некоторые управляющие компании и ТСЖ нацелены не только на удовлетворение потребностей жильцов, но на максимальное извлечение прибыли и получение наибольшего заработка, даже путем применения незаконных схем взимания коммунальных платежей.*

Анализ судебной практики показывает, что наиболее распространенными нарушениями при начислении коммунальных платежей являются: завышение тарифов на коммунальные услуги, включение в состав платы услуг, которые фактически не предоставляются или предоставляются некачественно, завышение предусмотренных законом нормативов потребления коммунальных услуг, произведение расчета платы за общедомовое потребление без указания в квитанции показаний общедомовых приборов учета.

В данной статье мы рассмотрим каждый случай незаконного завышения размера коммунальных платежей.

#### 1. Завышение тарифов на коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (статья 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Размер платы за коммунальные услуги (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами) рассчитывается

по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРЫЕ ВЫБРАЛИ  
УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ ДЛЯ  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,  
УСТАНАВЛИВАЕТСЯ РЕШЕНИЕМ ОБЩЕГО  
СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ  
В ТАКОМ ДОМЕ С УЧЕТОМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государствен-

ной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, устанавливается решением общего собрания собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», далее по тексту — Постановление Правительства РФ № 491).

Так, например, в Забайкальском крае размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам), установленным Региональной службой по тарифам и ценообразованию Забайкальского края.

Однако, как было установлено судом, при расчете платы за услуги водоотведения одному из потребителей применялся завышенный тариф за услуги водоотведения, что явилось основанием для принятия судом решения о проведении перерасчета платы за услуги водоотведения.

Другой пример завышения тарифов — начисление налога на добавленную стоимость.

Арбитражный суд города Москвы, рассмотрев дело по иску управляющей компании к Мосжилинспекции о признании недействительным предписания, установил, что управляющая компания производила начисление пла-

ты за отопление по завышенному тарифу. В ходе рассмотрения дела было установлено, что тариф завышался за счет включения в состав оплаты налога на добавленную стоимость. Однако РЭК г. Москвы, ответственная за установление тарифов на тепловую энергию для нужд населения, в своем постановлении отразила, что при начислении платы за услугу «отопление» для категории «население» НДС не взимается. Таким образом, суд признал, что включение в состав платы за отопление налога на добавленную стоимость влечет незаконное завышение тарифа.

**ВКЛЮЧЕНИЕ В СОСТАВ ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ  
НАЛОГА НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ ВЛЕЧЕТ  
НЕЗАКОННОЕ ЗАВЫШЕНИЕ ТАРИФА**

Еще одним примером завышения тарифов является применение тарифа на содержание и ремонт жилья, не утвержденного общим собранием собственников жилья.

Товарищество собственников жилья (далее по тексту — ТСЖ), зарегистрированное в г. Волгограде, производило начисление платы на содержание и ремонт жилья, размер которой был утвержден правлением ТСЖ.

Жители дома, обслуживание которого осуществляет данное ТСЖ, обратились с иском в суд, в котором указали, что ТСЖ незаконно производит начисление платы на содержание и ремонт жилья, поскольку утвержденные общим собранием членов ТСЖ размеры взносов на содержание и ремонт жилья отсутствуют. При этом суду были представлены протоколы собрания правления ТСЖ об утверждении размера взносов на содержание и ремонт жилья, то есть размеры взимаемых платежей утверждены правлением ТСЖ без утверждения на общем собрании членов ТСЖ, что является нарушением Устава ТСЖ и норм жилищного законодательства Российской Федерации.

Суд признал требования жителей обоснованными, а начисление платы — незаконным, обязал ТСЖ произвести перерасчет незаконно начисленных платежей.

2. Включение в состав платы услуг, которые фактически не предоставляются или предоставляются некачественно.

Наиболее распространенным нарушением является начисление платы за услуги, которые были оказаны некачественно или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме некачественно или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлен Постановлением Правительства РФ № 491.

Порядок изменения размера платы за предоставление коммунальных услуг некачественно или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту - Постановление Правительства РФ № 354).

Так, согласно Постановлению Правительства РФ № 491 в случаях оказания услуг и выполнения работ некачественно или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

А в соответствии с пунктом 98 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее по тексту — Правила предоставления коммуналь-

ных услуг), утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354, при предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги некачественно или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

**НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫМ НАРУШЕНИЕМ  
ЯВЛЯЕТСЯ НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ,  
КОТОРЫЕ БЫЛИ ОКАЗАНЫ НЕКАЧЕСТВЕННО  
ИЛИ С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ  
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

Однако зачастую управляющие компании не торопятся снижать плату за некачественную услугу или услуги, которые фактически не предоставлялись.

В качестве примера можно рассмотреть бездействие одной из управляющих компаний Республики Карелия.

Потребитель — житель одного из домов, которые находятся на обслуживании управляющей компании-нарушителя, после неоднократных обращений в управляющую компанию с заявлениями о том, что в его квартире температура воздуха в зимний период ниже установленных параметров, просил управляющую компанию произвести перерасчет в связи с некачественно оказанной услугой. Управляющая компания в нарушение требований за-



конодательства РФ не исполнила обязанность по фиксации факта предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества, не произвела добровольно перерасчет, что послужило основанием для обращения потребителя в суд.

Суд, рассмотрев дело, пришел к обоснованному выводу о том, что в указанный потребителем период коммунальная услуга по теплоснабжению была оказана некачественно, в связи с чем правомерно признал незаконным бездействие управляющей компании по проведению проверок факта нарушения качества коммунальной услуги по теплоснабжению и обязал произвести перерасчет, полностью освободив потребителя от оплаты услуг, оказанных некачественно.

3. Завышение предусмотренных законом нормативов потребления коммунальных услуг.

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии, и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 42 Правил предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по ото-

плению, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему во-

**ЗАКОНОДАТЕЛЬНО УСТАНОВЛЕНА ОБЯЗАННОСТЬ  
УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ ВКЛЮЧАТЬ  
В КВИТАНЦИЮ СВЕДЕНИЯ О ПОКАЗАНИЯХ  
ОБЩЕДОМОВЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА**

доснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

Одна из управляющих компаний г. Первоуральска Свердловской области начисляла потребителю плату за коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, электроэнергии по индивидуальному нормативу потребления горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и электроэнергии с учетом одного жильца.

Потребитель обратился с иском в суд, просил обязать управляющую компанию произвести перерасчет платы, указывая на то, что в его квартире индивидуальные приборы учета не установлены, в квартире никто не зарегистрирован и не проживает.

Суд при рассмотрении дела установил, что действительно индивидуальные приборы учета в квартире истца отсутствуют, там никто не зарегистрирован и не проживает, ввиду чего управляющая компания необо-

снованно завысила тарифы и произвела начисление платы в повышенном размере.

Кроме того, суд отметил, что эта управляющая компания не впервые завышает тариф, т.к. этим же судом ранее рассматривалось аналогичное дело с участием этой же управляющей компании.

Таким образом, недобросовестность управляющей компании была подтверждена, а компанию обязали произвести перерасчет.

4. Производство расчета платы за общедомовое потребление без указания в квитанции показаний общедомовых приборов учета.

Подобные действия управляющих компаний не только нарушают права потребителей коммунальных услуг на получение необходимой и достоверной информации о предоставляемой услуге, но также позволяют управляющим компаниям скрывать реальную стоимость оказанной услуги и завышать эту стоимость по своему усмотрению.

Согласно пункту 67 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платежных документов.

В соответствии с подпунктами «в», «г», «д», «е» пункта 69 Правил предоставления коммунальных услуг в платежном документе указываются:

указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов (при применении в расчетах за коммунальные услуги по горячему водоснабжению тарифов на горячую воду, состоящих из компонента на холодную воду, используемую в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев воды в целях предоставления комму-

нальной услуги по горячему водоснабжению, - величина каждого из компонентов, единицы измерения объема (количества) горячей воды и тепловой энергии в натуральных величинах);

объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами;

объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами;

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

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



### **Валерий Белов**

юрисконсульт ООО «ИКЕА ДОМ»  
преподаватель кафедры  
гражданско-правовых дисциплин Московского  
финансово-юридического университета МФЮА

# Текущий ремонт объекта аренды как обязанность арендатора

*Настоящая статья посвящена вопросам, связанным с неисполнением арендатором обязанности по проведению текущего ремонта в отношении объекта аренды, а также моделям поведения арендодателя в такой ситуации.*

Обязанность по проведению текущего ремонта предусмотрена диспозитивной нормой права, закрепленной в пункте 2 статьи 616 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ)<sup>1</sup>, которая устанавливает, что арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. Диспозитивность указанной нормы проявляется в том, что стороны при заключении договора аренды вправе самостоятельно определить, кто из субъектов обязательственных отношений будет осуществлять деятельность, связанную с проведением текущего ремонта. Между тем, учитывая, что арендодатель и арендатор, как правило, являются субъектами предпринимательской деятельности, вменение указанной обязанности арендодателю будет свидетельствовать об увеличении размера арендной платы, в связи с чем на практике указанная норма редко претерпевает изменения.

**НА ПРАКТИКЕ ЧАСТО ВОЗНИКАЮТ СИТУАЦИИ,  
ПРИ КОТОРЫХ АРЕНДАТОР НЕ ИСПОЛНЯЕТ  
ОБЯЗАННОСТЬ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ТЕКУЩЕГО  
РЕМОНТА В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ, ЧТО  
НАРУШАЕТ ИНТЕРЕСЫ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

Необходимость и заинтересованность арендодателя в проведении арендатором текущего ремонта объекта аренды продиктованы тем, что договоры аренды относятся к разновидности возвратных обязательств, по которым должник обязан вернуть ранее полученный объект кредитору, поскольку предполагается, что по прекращению договора аренды арендо-

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. ст. 410.

датель будет обладать возможностью продолжить эксплуатацию указанного имущества по его назначению.

Между тем на практике часто возникают ситуации, при которых арендатор не исполняет обязанность по проведению текущего ремонта в отношении объекта аренды, что нарушает интересы арендодателя. В связи с этим представляется актуальным в рамках настоящей статьи разобраться, какие виды моделей поведения могут быть реализованы арендодателем для защиты им собственного интереса.

Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя в связи с непроведением арендатором текущего ремонта, как показывает судебная практика, возможно только в следующих случаях:

1. стороны по тексту договора аренды указали, что обязанность по проведению текущего ремонта является существенным условием договора (статья 432 ГК РФ);

2. стороны прямо по тексту договора закрепили право арендодателя на расторжение договора аренды в случае неосуществления арендатором текущего ремонта<sup>2</sup>.

В остальных случаях суды отказывают в удовлетворении требований арендодателя по указанному основанию. Аналогичная позиция усматривается в следующем судебном деле: «...Ссылка заявителя кассационной жалобы на то, что судом не дана оценка доводу истца о непроведении арендатором текущего ремонта арендованного здания, обязанность по проведению которого возложена на него подпунктом «г» п. 2.2 договора, что, по мнению арендодателя, является существенным нарушением договора, является несостоятельной в силу п. 5.2 договора и ст. ст. 450, 619 ГК РФ, поскольку данное обстоятельство не является основанием для расторжения договора...»<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Пункт 25 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. — 2002. — № 3

<sup>3</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 18.06.2004 № Ф09-1792/04-ГК по делу № А47-8510/03 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»

В случае если расторжение договора аренды невозможно или указанное соглашение уже утратило свою силу, существуют иные три возможные модели поведения арендодателя, благодаря которым он может тем или иным способом добиться получения объекта аренды, в отношении которого проведен текущий ремонт.

### **1. ПОНУЖДЕНИЕ АРЕНДАТОРА ОБ ИСПОЛНЕНИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В НАТУРЕ**

Иск о понуждении исполнения обязательства в натуре предусмотрен статьей 12 ГК РФ. Несмотря на то обстоятельство, что суды крайне неохотно идут на удовлетворение такого рода требований, в судебной практике

**В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ВСТРЕЧАЮТСЯ  
СООТВЕТСТВУЮЩИЕ СУДЕБНЫЕ АКТЫ,  
УДОВЛЕТВОРЯЮЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ АРЕНДОДАТЕЛЯ  
О ПОНУЖДЕНИИ АРЕНДАТОРА К ПРОВЕДЕНИЮ  
ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**

встречаются соответствующие судебные акты, удовлетворяющие требования арендодателя о понуждении арендатора к проведению текущего ремонта объекта аренды. Так, в одном из дел суд удовлетворил требование истца о понуждении выполнения ремонтных работ в отношении объекта договора аренды, поскольку ответчик не выполнял обязанности, предусмотренные статьей 616 ГК РФ. «..Истцом также заявлено требование об обязанности ответчика в срок до 28 февраля 2016 года произвести ремонт арендуемого помещения — бассейна (№№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 со-



гласно экспликации к поэтажному плану Литер Б), расположенного на четвертом этаже гостиничного комплекса «Полярная звезда» по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина, 24, согласно акту осмотра технического состояния помещений от 27 апреля 2015 года. ... 27 апреля 2015 года при участии представителей истца и ответчика составлен акт осмотра технического состояния помещений, согласно которому выявлены следующие недостатки:

— ненадлежащее состояние сантехнического оборудования душевых, отсутствуют держатели душевых леек, в туалете отсутствует крышка от бачка унитаза, сиденье для унитаза, держатель для туалетной бумаги;

— трещина на стеклопакете входной двери в помещение бассейна;

— на дне бассейна частично отсутствует керамическое покрытие (мозаика);

— протечка стен и потолка технического этажа бассейна, осыпалась штукатурка, требуется косметический ремонт общей площади 30 кв. м.

... Истец выполнение указанных работ отрицает, акт об устранении недостатков сторонами не составлялся. При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для признания необоснованным вывода суда первой инстанции о недоказанности ответчиком факта проведения ремонтных работ в арендуемом помещении и устранения выявленных в акте осмотра недостатков. Следовательно, требования истца в части обязанности ответчика произвести ремонт в арендуемом помещении правомерно удовлетворены судом первой инстанции...»<sup>4</sup>.

## 2. ВЗЫСКАНИЕ СТОИМОСТИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

Данная модель поведения арендодателя основывается на документальных доказательствах факта неисполнения арендатором обязанности по проведению текущего ремонта, а также подтверждению сметной стоимо-

<sup>4</sup> Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2016 № 04АП-7375/2015 по делу № А58-4169/2015 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»

сти расходов, которые будет вынужден понести арендодатель в будущем, чтобы выполнить текущий ремонт за арендатора. Таким образом, указанная модель поведения имеет схожую конструкцию с взысканием будущих убытков. Практическая реализация приведенной модели поведения находит свое подтверждение в следующем судебном деле. «...Как установлено судами и следует из материалов дела, банк с 1999 года по 06.03.2013 арендовал у общества нежилое помещение по адресу: г. Тюмень, ул. Новгородская, 10. Сторонами заключались договоры аренды указанного нежилого помещения, подписывались акты приема-сдачи помещений. Последний

**СУДЫ ВЕРНО КОНСТАТИРОВАЛИ, ЧТО  
ОБЯЗАННОСТЬ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ  
В ИСПРАВНОМ СОСТОЯНИИ И ПРОВЕДЕНИЮ  
ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТВЕТЧИКОМ ДОЛЖНА  
БЫЛА ИСПОЛНЯТЬСЯ В ТЕЧЕНИЕ ВСЕГО  
ПЕРИОДА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ  
СПОРНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

договор аренды нежилого помещения стороны заключили 01.07.2012. Пунктом 2.2.4 договора аренды стороны предусмотрели, что арендатор обязуется поддерживать помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт помещения и нести расходы по его содержанию. Договор аренды от 01.07.2012 расторгнут сторонами с 04.03.2013. Требование истца о производстве текущего ремонта ответчиком оставлено без удовлетворения. В акте приема-передачи от 06.03.2013 истец отразил состояние помещения, которое требует текущего ремонта, а ответчик со

своей стороны считал, что необходимость в проведении такого ремонта отсутствует. Судами установлено, что в договоре аренды (пункты 2.2.4) стороны предусмотрели обязанность арендатора поддерживать помещение в исправном состоянии, производить за свой счет его текущий ремонт и нести расходы по содержанию помещения. В связи с этим суды верно констатировали, что обязанность по поддержанию помещений в исправном состоянии и проведению текущего ремонта ответчиком должна была исполняться в течение всего периода владения и пользования спорными помещениями, составляющего более 10 лет. В рамках настоящего дела проведена оценка рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ в нежилом помещении общей площадью 257,80 кв. м, расположенного на первом этаже здания по адресу: г. Тюмень, ул. Новгородская, 10, по состоянию на 30.04.2013. Согласно отчету № 18 общая стоимость ремонтных работ в указанном помещении составила 792 141 руб. Суд, установив, что арендатор после прекращения договора аренды возвратил арендодателю помещение в ненадлежащем состоянии, правомерно удовлетворил требование истца, взыскав с ответчика стоимость ремонтных работ, необходимых для восстановления нарушенного права общества...»<sup>5</sup>.

### **3. ВЗЫСКАНИЕ РАСХОДОВ, ПОНЕСЕННЫХ АРЕНДОДАТЕЛЕМ В СВЯЗИ С ПРОВЕДЕННЫМ ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ**

В отличие от приведенных ранее двух моделей поведения последняя отличается тем, что арендодатель обращается за взысканием реальных убытков, возникших у него в связи с неисполнением арендатором своей обязанности по проведению текущего ремонта. Иными словами, арендодатель лишь компенсирует уже понесенные им расходы в связи с ненадлежащим исполнением арендатором условий договора. Удовлетворение такого рода требований подтверждается судебной практикой. «...Как установлено судами обеих инстанций на основании предоставленных в материалы дела доказательств, ООО «КАРДО консалтинг» (арендатор) арендовало у ООО «Бизнесуправление» (арендодатель) нежилые помещения по договору аренды № БЦ-0022/13 от 12 марта 2013 года, расположенные

<sup>5</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.01.2014 по делу № А70-5315/2013 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»  
Также, см.: Определение ВАС РФ от 14.04.2014 № ВАС-4651/14 по делу № А70-5315/2013 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «КонсультантПлюс»

по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 119, стр. 619, общей площадью 1 539,5 кв. м с целью использования их в качестве офисных помещений. В соответствии с актом приемки-передачи помещений от 12 марта 2013 года помещения были приняты ответчиком у истца, отвечали условиям договора аренды, находились в надлежащем состоянии, у ответчика отсутствовали

**ОБЯЗАННОСТЬ ОТВЕТЧИКА ПО ПРОВЕДЕНИЮ  
ТЕКУЩЕГО (В ТОМ ЧИСЛЕ КОСМЕТИЧЕСКОГО  
РЕМОНТА), ПОДДЕРЖАНИЮ АРЕНДОВАННОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ В ИСПРАВНОМ СОСТОЯНИИ  
ПРЕДУСМОТРЕНА КАК ЗАКОНОМ, ТАК И УСЛОВИЯМИ  
ЗАКЛЮЧЕННОГО СТОРОНАМИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ,  
В СВЯЗИ С ЧЕМ ЯВЛЯЕТСЯ НЕПРАВИЛЬНЫМ  
ВЫВОД СУДА АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ  
О НЕОБХОДИМОСТИ ДОКАЗЫВАТЬ ИСТЦУ  
ВОЗНИКНОВЕНИЕ ТАКОЙ ОБЯЗАННОСТИ У ОТВЕТЧИКА**

какие-либо замечания к состоянию помещений (п. п. 2, 4 акта). Между тем при возвращении помещений ответчиком истцу в них были обнаружены недостатки, которые стороны указали в акте приемки-передачи б/н от 17 февраля 2014 года (наличие на напольном покрытии многочисленных кофейных пятен, многочисленные потертости ворса в местах расположения мебели (кресел), расхождения соединительного шва ковролина). Истец в обоснование заявленных по настоящему делу требований ссылался на

то, что обнаруженные в помещениях после аренды недостатки не позволяли истцу сдать помещения в дальнейшем в аренду другим арендаторам, в связи с чем истец продолжал нести убытки. По этой причине истец был вынужден за свой счет, в порядке, предусмотренном договором аренды, провести в помещениях ремонт, направленный на устранение недостатков. С этой целью он заключил договор подряда № 20141867/10/П-31/02 от 01 апреля 2014 года с подрядной организацией ООО «Стройтех-5» и оплатил подрядные работы в сумме 1 181 068 руб. 96 коп. в соответствии со сметой подрядной организации (локальная смета, Акт КС-2, справка КС-3, платежное поручение от 18.04.14 № 68).

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

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



**Надежда Анфимова**

юрист компании АО «СМП-1»

# Мошенничество в ипотеке

Мошенничество в ипотеке



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

— Закон долевого участия в течение времени подвергался многочисленным изменениям, и последняя его версия более жизнеспособна. Сейчас без страхования договора долевого участия невозможно будет вообще зарегистрировать его. До этого момента этот закон был достаточно сырым, и защита предоставлялась обманутым дольщикам только тогда, когда они уже становились обманутыми. И сделать что-либо в их защиту уже оказывалось поздно. В частности, застройщики теперь могут быть ликвидированы. Либо их финансовое состояние до момента ликвидации никакими внешними рычагами воздействия не может быть изменено. То есть деньги в качестве инвестиций принимаются, но дальнейшее их целевое распределение не происходит. Есть понятие «страхование ответственности застройщика», но до этого момента мало кто доходит.



### **Как рассасываются старые долгострои?**

— У нас была заявлена стратегическая мера Правительством РФ и на уровне субъектов. И муниципалитеты разработали собственные программы по предоставлению субсидий застройщикам. Не конкретно тем застройщикам, которые довели объект до долгостроя, а именно новым. То есть у нас недобросовестные застройщики теряют свое право на застройку. И в дальнейшем в открытых аукционах участвуют другие застройщики — они уже получают эти субсидии и достраивают объект. Также предусматривается специальная экономическая мера по ужесточению предоставления в аренду земельного участка после окончания сроков застройки. И если земельный участок не находится в собственности, они не успевают продлить разрешение на строительство. Когда этот срок проходит, естественно, предоставление в аренду становится дороже. Это косвенная мера. Сами сособственники, дольщики в дальнейшем создают отдельные объединения, которые бы привлекали новых застройщиков к этому объекту. Это могут быть товарищества собственников жилья, некоммерческие партнерства. Ранее это были жилищно-строительные кооперативы. В общем-то, любая форма такого содружества дольщиков возможна в целях

последующего доведения строительства до его окончательного результата. Естественно, за счет своих личных дополнительных средств. Речь идет о том, что, однажды выплатив полную стоимость будущего жилья, они проводят соответствующую оценку этапа завершения строительства, привлекают нового застройщика и распределяют потенциальные затраты пропорционально своим площадям. Дольщики оплачивают сверх оплаченного ранее, и тем самым могут нести фактически двойной объем оплаты.

**САМЫЙ СЛОЖНЫЙ МОМЕНТ ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ  
В ОФОРМЛЕНИИ СДЕЛКИ — ЭТО ПОНИМАНИЕ  
СХЕМ РАСЧЕТА**



**Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?**

— Все схемы старые, я не буду на них задерживаться. Единственная схема, которая возмущает меня лично, потому что я с этим имела дело, это строительство по договору товарищества собственников жилья. Так у нас работает СУ-155. Не знаю, почему время идет, но никто так и не обжаловал эту схему. Получается, по данному договору вы являетесь товарищем в этом ТСЖ и поручаете этому товарищу вести строительство. ТСЖ привлекает застройщика. И фактически собственником этого имущества сначала становится ТСЖ, а в дальнейшем уже пропорционально перераспределяет среди своих членов отдельно взятые объекты недвижимости — квартиры. Они ничем не защищены. Стройку можно заморозить на десятилетия. Затянуть, вообще обанкротиться, и человек не будете защищен даже в рамках закона об участии в долевом строительстве жилья. Потому что здесь этот закон уже не действует.





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

— На сами банки. Застройщики должны быть аккредитованы у банков. Я бы советовала не гнаться за низким процентом, а все-таки иметь дело с проверенными, надежными банками, которые не закроются на следующий день. Самый сложный момент для дольщиков в оформлении сделки — это понимание схем расчета. Здесь следует обратить внимание на итоговую сумму, которую должен выплатить заемщик. Сумма может состоять из незаконных комиссий. В данный момент идет активная борьба с ними. И если возникают соответствующие вопросы, то стоит озадачиться этим до подписания договора. Либо обратиться за разъяснениями в сам банк, либо в Роспотребнадзор, поскольку данные сделки регулируются Законом «О защите прав потребителей». Могут быть схемы расчётов аннуитетные либо классические. При аннуитетных платежах вы можете переплатить достаточно большую сумму в связи с тем, что изначально в первые платежи закладывается погашение процентов. А уже к окончанию срока кредита идет погашение суммы задолженности. То есть проценты и сумма задолженности не равнозначно распределены. И в связи с этим может быть большая разница в платежах. Также по условиям процентной ставки надо четко читать договор: мелким шрифтом может быть написано об условии изменения процентной ставки. В зависимости от изменения ставки рефинансирования либо каких-то других внешних изменений.



### **Переуступка прав — что порой таится здесь? Чего опасаться?**

— Если в рамках закона об участии в долевом строительстве, то в настоящий момент переуступка в принципе прозрачна. До этого момента собственник имеет возможность запросить информацию в реестре на объекты недвижимости, получить актуальную выписку о том, кто является собственником, проверить полномочия этого собственника и уже затем провести сделку переуступки. Проблема была ранее, когда до момента регистрации права собственности именно по цессии были всевозможные цепочки сделок. И было сложно отследить законность тех сделок, которые не прошли регистрацию, действительность документов, полномочий представителей и прочее.



## Продажа невыплаченной ипотеки — как мошенники могут провести клиента здесь?

— На сегодняшний день это будет сделать очень сложно. Эта ситуация в принципе популярна. Многие продают заложенные машины и квартиры по невыплаченным кредитам. И это нормально, поскольку снятие обременения у нас составляет всего три дня. То есть одновременно вы имеете возможность как новые собственники прийти с продавцом в юстицию и предоставить необходимые документы для перехода права собственности. Одновременно представитель банка предоставляет заявление о снятии обременения, и собственник с покупателем предоставляют договор купли-продажи объекта недвижимости. И только после этого проходит сделка. Обязательным условием должно выступать отражение в тексте договора возможность перехода права собственности только после того, как будет погашено обременение. Таким образом, новый собственник полностью себя обезопасит.



## Апартаменты — что здесь нового в законах и на практике?

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

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

## **Максим Астапов**

*адвокат адвокатской палаты г. Москвы,  
специализирующийся на спорах, связанных с  
недвижимым имуществом, жилищных спорах*

# **Процесс постоянно идет, совершенствуется**



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

— Во-первых, закон всегда описывает общие нормы, правила, а ситуации, в которые могут попасть дольщики, застройщики, намного разнообразнее. И каждый раз, когда принимается какое-то ужесточающее правило в этой сфере, рынок находит новые способы его обойти. В этом плане показателен ФЗ, принятый в 2012 году, «О банкротстве застройщиков». Там есть перечень договоров, которые суд должен принимать в качестве договоров между застройщиком и дольщиком. Люди что делают? Застройщик решил построить дом. Но при этом обойти закон. И он заключает договор не в порядке закона № 214-ФЗ, а через какие-то обходные схемы — заемные средства, возвраты, векселя. И уже по наработанной практике законодатель обобщил схему ухода от закона этими застройщиками, составил перечень из 9 пунктов, определил, что всё-таки признается договором участия в долевом строительстве в понятии этого Федерального закона, и в каких случаях он применяется. Действительность более многогранна. Часто законодатель не успевает отразить эти моменты в законе. Кроме того, финансовая ситуация такова, что застраховать практически всех невозможно: определённый риск всегда существует в этих отношениях. Законодатель максимально старается предусмотреть такие гарантии, как страхование ответственности застройщиков. Еще раньше были придуманы залог прав на земельный участок под строительство, ответственность в виде обеспечения обязательств, повышенная неустойка, информационная составляющая. Обязательно важна декларация, разрешение на строительство — все это должно быть в общем доступе. Это меры против мошенничества, но их все равно оказывается недостаточно. И законодательство — это такой меняющийся процесс, законодатель постепенно внедряет что-то. Из последних новшеств — это счета официального назначения, и деньги с этих счетов должны поступать по назначению на строительство объектов. Процесс постоянно движущийся, на месте мы не стоим. Кроме того, есть же еще административный порядок, который предусматривает ведение реестров субъектами Федерации обманутых дольщиков. Если имеется объект, который признан банкротом, то люди попадают в специальный список. И субъект Федерации принимает какую-то жилищную программу, и люди уже в обход суда по этим спискам могут получать жилье. Это как варианты. Еще раз подчеркну, что законодатель не успевает за жизнью. Но процесс постоянно идет, совершенствуется.



### Как рассасываются старые долгострой?

— Они либо не рассасываются вообще, либо путем признания банкротами. Банкротство, в свою очередь, дает варианты — либо частичная компенсация, либо предоставление других жилых помещений, либо, если оказывается, что имущества недостаточно, обязательства застройщика

**ЗАКОНОДАТЕЛЬ НЕ УСПЕВАЕТ ЗА  
ЖИЗНЬЮ. НО ПРОЦЕСС ПОСТОЯННО ИДЕТ,  
СОВЕРШЕНСТВУЕТСЯ**

прекращаются. На нет и суда нет. Есть и административный порядок. Проблема решается через различные жилищные программы субъектов Федерации. В Подмосковье и в Москве такая программа действует, ее можно посмотреть на сайте департамента городского имущества. Это три основных направления. Долгострой сами по себе не рассасываются, они рассасываются в порядке банкротства и в административном порядке путем предоставления людям жилья по жилищным программам.



### Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?

— Например, продается квартира, находящаяся под залогом в банке в связи с кредитованием покупки квартиры, которая была. Здесь алгоритм следующий: сначала деньги должен получить банк. Банк прекращает ипотеку и только после этого возможно заключение договора купли-продажи. Сложность в том, что ни-

каких гарантий покупателю до того момента, пока банк не попросит о снятии обеспечительных мер в виде залога, продавец дать не может. В таких случаях получается довольно сложная сделка. И, как правило, здесь речь идет о погашенной кредиторской задолженности. Поэтому передача денег до проверки реальной задолженности по кредиту будет необоснованной и преждевременной. Здесь следует выяснять в банке размер задолженности должника (получить справку). Деньги должны переводиться по соглашению между продавцом и покупателем

**ДОЛГОСТРОИ САМИ ПО СЕБЕ НЕ  
РАССАСЫВАЮТСЯ, ОНИ РАССАСЫВАЮТСЯ  
В ПОРЯДКЕ БАНКРОТСТВА И В  
АДМИНИСТРАТИВНОМ ПОРЯДКЕ ПУТЕМ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛЮДЯМ ЖИЛЬЯ ПО  
ЖИЛИЩНЫМ ПРОГРАММАМ**

в банк, чтобы мошенник не мог присвоить кредитные средства банка. После этого банк будет обращаться с заявлением в Росреестр о снятии ипотеки. И тогда можно будет реализовать сделку купли-продажи такой квартиры.



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

— Здесь ничего не изменилось. Я бы, конечно, обращал внимание на так называемый мораторий на досрочное погашение. Раньше он довольно часто

включался в договор с банками. Сейчас реже. На возможность выселять членов семьи. Формально это правило прописывается, но его никто не соблюдает. Я бы порекомендовал обращать внимание на основания расторжения договора ипотеки. Существует несколько видов банков, кредитующих организаций, и некоторые не особо строго следят за сроками исполнения. А есть организации, которые при формальных основаниях, при наличии двух-трех просрочек, могут потребовать расторжения договора и реализации предмета ипотеки. Это неприятная ситуация, когда при наличии 2-3 просрочек и при отсутствии задолженности в этот момент по ипотеке банк требует расторжения договора. Такие случаи редки в последнее время, но внимание обращать на эти моменты стоит. Как будет замещаться объект ипотеки, какие последствия наступают в случае резкого скачка цен на недвижимость. Может возникать ситуация, когда цена на недвижимость сильно падает, и банк в таком случае требует дополнительного обеспечения, потому что стоимость объекта недвижимости упала, а сумма кредита не изменилась, кредит не обеспечен. Эти условия нужно внимательно читать в каждом договоре и обращать на них внимание. Особенно на изменение стоимости недвижимости, если она не соответствует обеспечению.

### ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО Переуступка прав — что порой таится здесь? Чего опасаться?

— В переуступке прав самое главное — проверить действительность самого права. Предполагается покупка недвижимости, но на самом деле речь идет лишь о правах на покупку недвижимости в будущем. В данном случае недвижимости самой еще не существует, как правило. Здесь двойная степень проверки. Во-первых, самого объекта и застройщика, который строит объект. Во-вторых, надо проверить само право продавца. Что значит, что он перекупает право? Что застройщику внесены денежные средства в определенной сумме, и застройщик обязан исполнить договор? Тогда следует обратиться к самому застройщику, если это возможно, и попросить подтверждение действительности тех прав, которые планируются приобретать. Потому что возможность приобретения этой квартиры напрямую от него зависит. Также следует внимательно прочитать договор. Там может быть указано, что без согласия застройщика переуступка не может осуществляться. Это означает, что когда продавец и покупатель уже обо всем договорились, но вдруг выяснили, что необходимо получить со-

гласие застройщика, они приходят к застройщику, а он говорит: «Я согласуюсь, если вы мне заплатите комиссионные». Возникает ситуация, что без согласия застройщика этого сделать невозможно. И также важны характеристики самого объекта: насколько законно он строится, соответствует ли правилам застройки, какие земельные отношения, есть ли разрешение на строительство, в порядке ли строительная декларация.

**НАЛИЧИЕ ДОВЕРЕННОСТИ  
В СДЕЛКЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ —  
ЭТО ВСЕГДА ЗОНА РИСКА**



**Апартаменты — что здесь нового в законах и на практике?**

— Ничего нового нет. Апартаменты — это термин, который в российском законодательстве не используется. Это нежилое помещение, которое принято использовать в жилых целях. Здесь показательной будет практика по хостелам. Известно, что хостел — это вид гостиниц, который распространен в последнее время. Размещается он, как правило, в жилых помещениях, но сама гостиница — это нежилое помещение. По практике московского городского суда, прокуратуры, жильцы соседних квартир требуют часто прекратить использование жилых помещений в нежилых целях. Вот здесь аналогичная может быть ситуация, когда надзорный орган может обратиться в суд с требованием о прекращении нецелевого использования нежилого помещения в целях жилья. Нежилое помещение не обеспечивается всей необходимой инфраструктурой для жилых помещений, не учитываются требования по освещенности, шумности, по соседству с производством. По размещению сверху или внизу производственных помещений.



То есть гарантировать пользователю таким помещением какие-то нормы невозможно. Отсутствует инфраструктура по обеспечению социальными объектами, то есть отсутствуют детские сады, поликлиники, транспортная обеспеченность. Учитывая современное законодательство, запрещающее использовать жилые помещения в нежилых целях, я не вижу перспективы, чтобы такие помещения вошли в полноценный гражданский оборот. Да, они рождаются на рынке, и цена их ниже, что как раз обусловлено отсутствием правового регулирования в этой части. Поэтому перспектив в законодательном плане я не видел. Во всяком случае, в ближайшее время.



**Доверенности при ипотеке — какие уловки используют мошенники?**

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

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

Мошенники с ипотекой...

Т. Гусева



**Татьяна Гусева**

директор ипотечного центра  
«МИЭЛЬ-Новостройки»

# Мошенники с ипотекой



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

— При планировании строительства достаточно сложно гарантировать благоприятные и стабильные темпы строительства и спроса. Ситуация зависит от множества факторов. Это может быть неправильно выбранная и неосторожная стратегия Застройщика, или экономическая ситуация в стране, которая в первую очередь влияет на спрос, а, значит, и на финансирование строительства дольщиками.



### **Как рассасываются старые долгострои?**

— В настоящее время по многим проблемным объектам возобновляется строительство. Драйвером становится административное вмешательство муниципальных властей, которые на своем уровне предлагают льготы и преференции той компании, которая будет готова достроить брошенный комплекс. Так, например, компания «Гранель Девелопмент» взяла на себя обязательства по достройке ЖК «Алексеевская роща», реализация которого растянулась более чем на 8 лет. Совокупный объем дофинансирования в этот проект составляет порядка 600 млн. руб. В рамках компенсации за это мэрия Балашихи для компании «Гранель Девелопмент» разрешила строительство нового крупного жилого комплекса емкостью около 565 тыс. кв.м., тогда как в целом по городу действует мораторий на новое строительство.

Аналогично в пределах МКАД, например, достраивается сейчас жилой комплекс «Терлецкий парк», ранее более известный на рынке под названием «Московские окна». Строительство объекта начиналось еще в 2007 году, после этого объект долго стоял, и только в начале 2015 года полностью поменявшаяся девелоперская команда снова продолжила строительство комплекса.

Также можно и сказать про условные долгострои — т.е. объекты, в которых даже строительство толком не было начато. Например, у ГК «СУ-155» было минимум 3 таких объекта в Москве и области, в которых работы

были либо вообще не начаты, либо только подготовлена площадка. Однако средства с покупателей уже исправно собирались, и, например, в ЖК «Like City» в Одинцовском районе уже было продано порядка 100 квартир. Понятно, что когда у компании начались проблемы, то объекты были «заморожены», и «разморозка» для них наступает только после вмешательства компании-санатора. Например, сейчас определено, что минимум 1 комплекс будет достраивать компания Urban Group. Кстати, этот же застройщик начал реализацию другого заброшенного комплекса в окрестностях г. Видное, который сейчас называется «Видный город».

**ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПРИОБРЕСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ  
(ДАЖЕ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ) НЕОБХОДИМО ДОСКОНАЛЬНО  
ИЗУЧИТЬ ПРОЕКТ И ВСЕ, ЧТО С НИМ СВЯЗАНО**



### **Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?**

— Несмотря на то, что Федеральный закон № 214-ФЗ вступил в силу еще одиннадцать лет назад, на сегодняшний день по-прежнему существуют схемы продажи квартир в строящихся объектах, в просторечии называемые «серые», но их нельзя назвать незаконными. Например, предварительный договор купли-продажи, после подписания которого покупатель платит часть стоимости квартиры, которой, по сути, еще нет. Такая схема не обязывает застройщика подписывать с покупателем в последствие договор купли-продажи. И при возникновении такой ситуации покупатель может вернуть себе только уплаченную часть стоимости квартиры, которая на практике и составляет полную стоимость приобретаемого объекта.

Однако больший риск покупки объекта зависит не от формы реализации, а от Застройщика и объекта. Прежде чем приобрести недвижимость (даже по договору участия в долевом строительстве) необходимо досконально изучить проект и все, что с ним связано. Проверить наличие разрешения на строительство и проектной декларации на сайте объекта. Уточнить репутацию и опыт застройщика, есть ли у него завершённые проекты.



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

— Перед подписанием кредитного договора мы рекомендуем обратить внимание на ряд важных моментов, такие как:

1. условия и порядок начисления процентов — начисление процентов осуществляется либо со дня, следующего за днем выдачи кредита/займа, либо со дня выдачи кредита/займа, но ни в коем случае не с даты подписания договора;

2. полная стоимость кредита или иными словами — эффективная ставка, которая помимо ежемесячных процентов за пользование кредитом может включать в себя комиссии за дополнительные услуги банка (например, рассмотрение заявки, открытие и ведение счетов, расчетно-кассовое обслуживание и прочее). Все предусмотренные по кредиту расходы должны быть четко прописаны в самом договоре;

3. тип погашения кредита: существует 2 способа платежей — аннуитетный и дифференцированный. Под аннуитетным подразумевается погашение равными суммами на протяжении всего срока использования кредита. Дифференцированный же предполагает погашение основного долга равными суммами, а начисление процентов осуществляется на остаток долга. График погашения кредита должен отражаться в Приложении к договору и являться его неотъемлемой частью;

4. досрочное погашение кредита: — у Заемщика есть право на досрочное погашение кредита как частично, так и в полном объеме. Для этого необходи-

мо заблаговременно оповестить о своих намерениях Кредитора, написав заявление;

5. несвоевременная оплата кредита — данный момент нужно взять под особый контроль, т.к. в случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных договором, банк вправе применить штрафные санкции, размер которых в обязательном порядке также должен быть прописан в договоре. В случае если заемщик длительный срок не выполняет свои обязательства, банк может прибегнуть к взысканию имущества Заемщика.

**В ИНТЕРНЕТЕ СУЩЕСТВУЕТ МАССА  
ПОЛЕЗНОЙ ИНФОРМАЦИИ, КОТОРАЯ  
ПОМОЖЕТ ПРЕДОСТЕРЕЧЬ ОТ ВОЗМОЖНЫХ  
ПРОБЛЕМНЫХ И СЛОЖНЫХ МОМЕНТОВ  
ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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



**Юлия Дымова**

юрист (г. Тверь)

# Все новые и новые схемы обмана доверчивых покупателей



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

— На сегодняшний день неумолимая статистика доказывает, что тысячи обманутых дольщиков ежегодно остаются без жилья и без внесенных денег. Казалось бы, законодательство защищает граждан в вопросах долевого участия в строительстве, особенно с привлечением заемных средств. Однако мошенники придумывают все новые и новые схемы обмана доверчивых покупателей.



### **Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?**

— Не секрет, что львиная доля мошеннических схем приходится на договоры долевого участия в строительстве, жилищно-строительные кооперативы. 6-й статьей Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик должен строго придерживаться указанного срока сдачи объекта, нарушение данного пункта влечет за собой обязанность застройщика выплатить довольно существенную неустойку. Однако все тот же 214-ФЗ позволяет неоднократно переносить сроки, просто уведомив дольщиков об изменении сроков за два месяца до оговоренной даты. Этой схемой активно пользуются недобросовестные застройщики. И хотя дольщик вправе не принять дополнительных условий и расторгнуть договор, внесенные денежные средства он будет вынужден возвращать только через суд. Практика показывает, что застройщикам удается продлить сроки сдачи объекта до десяти лет. Далее может применяться процедура банкротства организации-застройщика. Единственный выход в данном случае — найти застройщика с длительной и благополучной историей.

Одна из самых «отработанных» схем мошенников является заключение предварительного договора, который может иметь совершенно разное наименование, но суть одна — предварительные договоры не регистрируются в Росреестре, следовательно, дольщик ничем не защищен от возможной «двойной» продажи. С 1 января 2014 года застройщики обязаны страховать свою ответственность перед дольщиками или в страховой



компании, или в Обществе взаимного страхования (это фонд, созданный самими застройщиками). Еще один вариант — получить банковскую гарантию, хотя этот путь самый дорогостоящий (5-7% стоимости проекта), поэтому застройщики предпочитают с ним не связываться. Они покупают страховку по цене от 0,25% стоимости проекта, и, если возникают проблемы, страховщик, как правило, просто банкротится. Предварительно припрятав все собранные за страховку деньги.

**ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ОН БУДЕТ ВЫНУЖДЕН  
ВОЗВРАЩАТЬ ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ СУД.  
ПРАКТИКА ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ЗАСТРОЙЩИКАМ  
УДАЕТСЯ ПРОДЛИТЬ СРОКИ СДАЧИ ОБЪЕКТА  
ДО ДЕСЯТИ ЛЕТ**



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

— Верховный Суд РФ в последнее время неоднократно обращался к теме нарушения прав заемщиков. Ряд условий, внесенных банками в договор ипотечного кредитования, признан незаконными. Например, включение в расчет полной стоимости единовременной платы за оказываемую услугу по участию в программе страхования; списание банком без распоряжения заемщика денежных средств с его текущего счета или с других открытых им в банке счетов; право банка на изменение условий обязательств в одностороннем порядке; право банка в одностороннем порядке прекратить или расторгнуть договор либо отказаться от его исполнения, потребовав от заемщика досрочного возврата всей суммы кредита с про-

центами; условие о праве банка отказать клиенту в заключении договора без объяснения причин; условия об освобождении банка от ответственности за сбои онлайн-системы по вине третьих лиц. Если заемщик обнаружил незаконные пункты в договоре после его подписания, то он вправе обратиться в суд с иском о признании договора ничтожным. Также заемщик вправе обратиться в Роспотребнадзор за защитой своих прав и просьбой провести проверку.

**ЕСЛИ ЗАЕМЩИК ОБНАРУЖИЛ НЕЗАКОННЫЕ ПУНКТЫ В ДОГОВОРЕ ПОСЛЕ ЕГО ПОДПИСАНИЯ, ТО ОН ВПРАВЕ ОБРАТИТЬСЯ В СУД С ИСКОМ О ПРИЗНАНИИ ДОГОВОРА НИЧТОЖНЫМ**



**Переуступка прав — что порой таится здесь? Чего опасаться?**

— Согласно ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» разрешается уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве. Такая уступка в обязательном порядке в надлежащей форме регистрируется. Законодательством предусмотрено указание общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, однако указание на форму договора уступки прав требования отсутствует.

Федеральным Законом № 214-ФЗ не запрещено заключать один договор участия в долевом строительстве в отношении нескольких самостоятельных частей с физическим либо юридическим лицом, которому впо-

следствии могут быть переданы права требования по договорам уступки одному и более лицам. При этом обязательства возникают не перед одним, как указывается в отчетности, а перед множеством лиц, приобретающих права требования на основании договоров уступки (прав по договорам долевого участия).

Известны случаи передачи прав требования застройщиком, в результате которого изменяется количество лиц, перед которыми застройщик обязан выполнить свои обязательства. Афилированные с застройщиками лица (включая подрядчиков, заказчиков и пр.) имеют возможность не регистрировать договоры уступки прав требования до факта нахождения конечного покупателя — физического лица, пользуясь при этом юридической слабостью стороны — покупателя по договору, коим, как обычно, является простой гражданин. И только после того, как дом будет на стадии получения разрешения на ввод в эксплуатацию, афилированные с застройщиками лица осуществляют регистрацию договора уступки (перехода) прав в установленном порядке, заранее получив деньги, нарушая тем самым требования Закона № 214-ФЗ. В свою очередь, с даты подписания договора уступки до даты его регистрации застройщики привлекают денежные средства граждан исключительно на основании указанного договора уступки, но никак не на основании договора участия в долевом строительстве. Этой схемой также активно пользуются недобросовестные застройщики.

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

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



### **Александр Маслов**

управляющий партнер в Юридической компании  
«Маслов и партнеры»

# **Уловки для мошенников стали затруднительны**



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

— Закон № 214-ФЗ (полное наименование — Федеральный закон 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») выполнил свою задачу, которую перед ним ставили при принятии, и защищает дольщиков от двойных продаж и совсем уж ущемляющих права дольщиков условий (за включение таких условий грозит серьезный штраф).

Объективно закон не может полностью нивелировать экономические риски банкротства застройщиков из-за изменения конъюнктуры рынка, ошибок в бизнес-планировании, некомпетентного управления или просто вывода активов застройщика. Какие бы суровые меры ни придумали наши законодатели: целевое расходование денежных средств застройщиков (которое все равно невозможно полностью проконтролировать), страхование ответственности (ни одна серьезная страховая компания не соглашается страховать риски недостроя, застройщики вынуждены покупать бумажки о страховании у однодневок, которые разорятся в случае банкротства любого серьезного застройщика), залог недостроя (трудно реализуем) — всегда экономический риск банкротства остается у любого дольщика, покупающего квартиру на стадии строительства.

Надо четко осознавать, что в этом случае дольщик — не обычный покупатель, а инвестор, вкладывающий деньги в бизнес застройщика и намеревающийся на этом заработать. Если бы у инвестора не было желания заработать и хватало денег, он бы купил готовое жилье дороже (на рынке вторичного жилья).



## **Как рассасываются старые долгострои?**

— Преимущественно за счет региональных программ по достройке долгостроев или выплате компенсаций пострадавшим дольщикам. Например,

дольщикам Правительство Нижегородской области предоставляло квартиры во вновь построенных домах по ул. Верхнепечерской.

Принятые в 2011 году поправки в Закон «О несостоятельности (банкротстве)», дополнившие закон параграфом 7 главы IX «Банкротство застройщиков», не может решить вопрос долгостроев, потому что предполагает

**ОБЪЕКТИВНО ЗАКОН НЕ МОЖЕТ ПОЛНОСТЬЮ  
НИВЕЛИРОВАТЬ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ  
БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ ИЗ-ЗА ИЗМЕНЕНИЯ  
КОНЪЮНКТУРЫ РЫНКА, ОШИБОК В БИЗНЕС-  
ПЛАНИРОВАНИИ, НЕКОМПЕТЕНТНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ИЛИ ПРОСТО ВЫВОДА АКТИВОВ ЗАСТРОЙЩИКА**

дополнительное финансирование достройки со стороны дольщиков. А дольщики не привыкли, да зачастую и не могут осуществить это дополнительное финансирование для достройки объекта незавершенного строительства.



**Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?**

— Большинство фирм-застройщиков смирилось с использованием ДДУ в соответствии с законом № 214-ФЗ для случаев привлечения денежных средств дольщиков для создания многоквартирных домов. Иные формы

привлечения денежных средств (предварительный договор долевого участия, предварительный договор купли-продажи, договор подряда и прочее используются редко).

**САМАЯ БОЛЬШАЯ ОПАСНОСТЬ ПРИ  
ПЕРЕУСТУПКЕ — ЭТО НЕОПЛАТА ПО  
ПЕРВОНАЧАЛЬНОМУ ДОГОВОРУ**

Предварительный договор купли-продажи и договор подряда часто используется лишь при строительстве на землях ИЖС (даже если там в нарушение правил ИЖС строится фактически многоквартирный дом).



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

— Обращать внимание надо на условия страхования, дату платежей и пени в случае просрочки. Страхование жизни и титула (права собственности на квартиру) обычно является стандартным условием банка для применения пониженной ставки (без страхования ставка возрастает на несколько процентных пунктов). Дата платежа важна, потому что платеж может зачисляться несколько дней, и надо понимать, насколько надо зачислить больше в случае просрочки платежа (чтобы не впасть в нарастающую, как снежный ком, задолженность).

Психологи утверждают, что одновременно можно удержать во внимании 3-7 предметов. С учетом того, что большинство потребителей не искушено в области кредитования и финансов, количество одновременных условий, на-

ходящихся во внимании заемщика, обычно равно трем. Маркетологи банков, основываясь на исследованиях зарубежных психологов, обычно преподносят в качестве этих трех условий сумму кредита, срок кредита и процентную ставку. На остальные условия у заемщика просто не хватает внимания.



### Переуступка прав — что порой таится здесь? Чего опасаться?

— Самая большая опасность при переуступке — это неоплата по первоначальному договору. Ведь переуступка без согласия застройщика допускается лишь при полной оплате цены договора. В ином случае требуется обязательное согласие застройщика с одновременным переводом долга (принятием на себя обязательства доплатить оставшуюся сумму). При отсутствии такого согласия переуступка может быть признана недействительной. Особенно опасна в таком случае переуступка от юридических лиц, дружественных застройщику. Обычным подтверждением оплаты в таком случае выступают справки об оплате, которые при возникновении спора (например, в случае банкротства застройщика), могут быть опровергнуты. Ведь оплату подтверждать должны платежные документы (приходные кассовые ордера, платежные поручения) или акты выполненных работ, поставленных стройматериалов (в случае зачета в счет оплаты по договору).

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

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



## **Родион Юрьев**

руководитель юридического бюро «Юридическое бюро Юрьева»

# **ЖСК предоставляет широкие возможности мошенникам**



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

— Хотя законодательство не позволяет заключать договоры долевого участия иначе, чем в порядке закона № 214-ФЗ, недобросовестные застройщики изыскивают схемы обхода этого запрета. В частности, большие возможности по мошенничеству предоставляет законодательство о ЖСК.



### Как рассасываются старые долгострои?

— Без той или иной формы дополнительного инвестирования это невозможно, поэтому проблемы задержек строительства могут быть урегулированы следующими способами:

- 1) за счёт собственных средств застройщика
- 2) за счёт дополнительных взносов дольщиков
- 3) за счёт государственного участия (путём предоставления льгот/земельных участков и т.п.)
- 4) за счёт средств нового застройщика.



### Какие новые схемы используют недобросовестные фирмы-застройщики?

— Основная схема — это ЖСК. Она предоставляет широкие возможности мошенникам.



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

— На что бы ни обращал внимание заёмщик, банк не даст ему возможности изменить договор. Поэтому нужно тщательно изучать вопросы ответственности, размер процентов и штрафных санкций, порядок погашения долга, а впоследствии — неуклонно исполнять договор.



### Переуступка прав — что порой таится здесь? Чего опасаться?

— Проверьте, не установлена ли в договоре долевого участия плата за согласование переуступки. Некоторые застройщики берут за это процент.

Остальные риски — общие для всех договоров: не заложена ли доля, имеет ли дольщик право на переуступки и т.д.



### Как мошенники могут провести клиента при продаже невыплаченной ипотеки?

— До заключения договора нужно произвести сверку расчётов с банком, чтобы точно понимать объём задолженности, причём эта сверка должна быть подписана банком, желательно в присутствии покупателя. Кроме того, у таких квартир часто бывает задолженность и по коммунальным платежам, так что это тоже желательно проверить в обслуживающей организации.

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

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

**В номере**



**ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО**

**№ 9**

# **Наследование недвижимого имущества. Судебные споры по наследуемой ипотеке**

Кристина Проценко

# **Нотариат и крупные бизнес-сделки с недвижимостью: новеллы законодательства**

Анастасия Кардаш



### **Даниил Ярных**

юрист правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры»

# Мошенничество застройщиков

Действительно, Федеральный Закон № 214-ФЗ существует уже более 10 лет, к нему периодически принимаются поправки, чтобы устранить выявленные проблемы, способы его обойти и «белые пятна». Однако застройщики тоже не сидят без дела и по возможности адаптируются к поправкам, продолжая нарушать свои обязательства.

Наибольшее количество обманутых дольщиков появилось в кризис 2008-2009 годов. Это связано с тем, что на тот момент закон № 214-ФЗ не запрещал продажу квартир по обходным схемам (договор предварительной купли-продажи, вексельная схема, продажа квартир по инвестиционному договору). С принятием соответствующих поправок застройщики лишились возможности не только продавать квартиры по обходным схемам, которые зачастую приводили к двойным продажам одних и тех же квартир, но и возможности продавать квартиры до момента получения всей необходимой документации.

Такую документацию было невозможно получить в принципе, дома не могли быть введены в эксплуатацию, а люди, купившие квартиры в этих домах, лишались не только возможности получить оплаченные квартиры, но и вероятности вернуть вложенные деньги, т.к. на тот момент этих денег у застройщика уже не было.

Еще одна из причин — банкротство застройщиков в связи с изменением в законодательстве и усугублении экономической ситуации в стране.

По задумке законодателей, завершение недостроенных объектов обанкротившихся застройщиков должны были брать на себя крупные игроки строительного рынка в каждом конкретном регионе. Однако в большинстве случаев это не имеет экономической целесообразности, т.к. большая часть квартир в недостроенных домах были заранее проданы по договорам долевого участия, а деньги, полученные по этим договорам, израсходованы. Таким образом, застройщик, принимающий на себя обязательство ввести в эксплуатацию недостроенные объекты, лишается возможности реализовывать большую часть квартир и, как следствие, выполняет работу себе в убыток.

Эта проблема была так или иначе решена в случае с банкротством крупнейшего застройщика РФ — СУ-155 при активном участии государства,

однако в других случаях решение проблем недостроенного жилья редко идет по подобному сценарию.

- Старые долгострои сносятся по решению суда, достраиваются другими застройщиками или же так и остаются долгостроями. В крайне редких случаях застройщик-банкрот, пройдя процедуру финансового оздоровления, восстанавливает платежеспособность и достраивает собственный объект.

- Одна из наиболее распространенных схем — так называемая схема ЖСК (жилищно-строительный кооператив). Использование жилищно-строительных кооперативов разрешается законом № 214-ФЗ, однако застройщики зачастую используют возможность, установленную законом для осуществления недобросовестной деятельности.

Основная проблема в том, что при использовании ЖСК застройщик заключает с покупателем не договор долевого участия, а договор паенакопления, который не подлежат регистрации Росреестром, что позволяет застройщикам совершать двойные продажи одних и тех же квартир. 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 их снесут.

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

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



*Дмитрий Меньков*

# **Значительная выгода из неутешительных событий (или как получить выгоду при покупке недвижимости в ипотеку)**

*Покупка недвижимости — это не только расход денежных средств в крупном размере и возможное вступление в «ипотечное рабство». Ведь, как говорил классик викторианской литературы Сэмюэль Батлер, жизнь — это искусство извлекать значительные выгоды из неутешительных событий. И, если задуматься, в умелых руках указанный процесс с использованием предусмотренного государством регулятора — налогового вычета — может обернуться самой настоящей выгодой.*



Итак, если вы в одночасье стали счастливым обладателем квартиры с кредитом лет так на десять-двадцать и, самое главное, с «белой» зарплатой, тогда вам незамедлительно пора в налоговую.

Согласно ч. 2 ст. 220 НК РФ налогоплательщик имеет право получить имущественный налоговый вычет при приобретении объектов недвижимости за счет полученного целевого займа (кредита) при условии, что он имеет доходы, облагаемые подоходным налогом по ставке 13%. Имущественный налоговый вычет предоставляется только один раз. Если налогоплательщик ранее воспользовался своим правом на него, то повторное предоставление не допускается. К спорам по указанному вопросу мы еще вернемся.

При определении размера налогового вычета учитывается не только сумма займа, но и сумма, направленная на погашение процентов по этому займу. С 1 января 2014 г. сумма возмещения процентов по ипотечному кредиту не превышает 3 млн. рублей. Для процентов по договорам, заключенным до указанной даты, ограничения по сумме вычета не устанавливаются. Возврат процентов по ипотечному кредиту предоставляется по мере их уплаты банку. Для этого необходимо каждый год, по мере погашения процентов по кредиту, подавать полный комплект документов в налоговую инспекцию. Платежные документы по кредиту, подтверждающие уплату процентов, должны быть выписаны только на того человека, который оформил на себя вычет.

Не стоит забывать, что при покупке недвижимости в налоговый вычет могут включаться также расходы на приобретение строительных и отделочных материалов, оплату работ по строительству и отделке, разработку проектно-сметной документации, подключение к сетям или создание автономных источников электро-, водо- и газоснабжения.

Налоговый вычет с учетом ипотечного кредитования предоставляется налогоплательщику на основании основных документов, которые испрашиваются и в целом у лиц, приобретающих жилье: документы, подтверждающие право собственности на недвижимость (доли в ней); договор о приобретении недвижимости (доли в ней); акт приема-передачи недвижимости; платежные документы, подтверждающие факт оплаты расходов (товарные и кассовые чеки, квитанции, банковские выписки по кредиту и другие документы); справка 2-НДФЛ; декларация по налогу на доходы физических лиц;

паспорт; свидетельство ИНН. Помимо указанного списка дополнительным документом для налоговой будет считаться кредитный договор.

Налоговый вычет может быть получен от налоговой инспекции по окончании отчетного года, за который получается вычет, либо в течение года — у работодателя после получения в налоговом органе подтверждения права на имущественный вычет. Кроме того, обращаем внимание, что налоговый орган может не произвести имущественный вычет из-за наличия у заемщи-

**ПЛАТЕЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО КРЕДИТУ,  
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ УПЛАТУ ПРОЦЕНТОВ,  
ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВЫПИСАНЫ ТОЛЬКО  
НА ТОГО ЧЕЛОВЕКА, КОТОРЫЙ ОФОРМИЛ  
НА СЕБЯ ВЫЧЕТ**

ка долгов по налогам. В этом случае необходимо оплатить задолженность и принести копии квитанций в инспекцию, так как вычет произведут только тогда, когда налогоплательщиком будут погашены все долги.

Здесь необходимо сделать первый вывод: **наличие долгов по налогам у заемщика влечет прекращение выплаты налогового вычета.**

**наличие долгов по налогам  
у заемщика**

**прекращение выплаты  
налогового вычета**

Право получения налогового вычета при долевой собственности не передается. При общей совместной собственности собственники самостоятельно устанавливают доли, в соответствии с которыми они получают вычет. Например, если работает один супруг, то супруги смогут подать заявление

в налоговую инспекцию о том, что муж имеет право получить 100% вычета, а супруга и дети от своих долей отказываются.

Необходимо выделить случаи, когда нельзя воспользоваться имущественным вычетом по НДФЛ по расходам на погашение процентов по кредитам, израсходованным на приобретение (строительство) недвижимости. Таких законодательством предусмотрено два:

**ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ  
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА  
МЕЖДУ ВЗАИМОЗАВИСИМЫМИ ЛИЦАМИ  
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ  
НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА**

— вы уже использовали имущественный вычет по расходам на погашение процентов по целевым кредитам (займам), направленным на приобретение (строительство) жилого дома, квартиры (п. 8 ст. 220 НК РФ);

— кредит (заем) выдан на иные (не связанные с приобретением жилья) цели или без указания цели (пп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ).

Не менее сложны и ситуации, с которыми в проблеме налоговых вычетов по ипотечному кредитованию сталкиваются органы судебной системы.

Так, наибольшее количество судебных споров на указанную тему связано с так называемой «взаимозависимостью» лиц, участвующих в сделке по купле-продаже недвижимости.

Истица обратилась в суд с иском о признании незаконным отказа в предоставлении имущественного налого-

вого вычета за 2011 — 2013 годы, просила возложить на административно-го ответчика обязанность предоставить имущественный налоговый вычет, не была согласна с отказом в предоставлении налогового вычета по сделке купли-продажи доли в квартире со своим братом со ссылкой на то, что они являются взаимозависимыми лицами. Истица указала, что брат имеет семью и квартиру в собственности, независимая оценка подтвердила рыночную стоимость квартиры, деньги в полном объеме перечислены продавцу, в том числе с помощью денежных средств, полученных в банке по договору ипотеки.

Суд первой инстанции постановил решение об отказе в удовлетворении административного иска.

В апелляционной жалобе истица указала, что законодатель, закрепляя право на имущественный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц, имел в виду налогоплательщиков, израсходовавших собственные денежные средства на приобретение недвижимости, что в силу закона дает право на налоговый вычет. При этом полагала, что не любая степень родства автоматически влечет признание лиц взаимозависимыми, поскольку оплата денег произведена реально, в соответствии с рыночной ценой жилья, передача имущества произведена фактически, условия сделки опровергают выводы суда.

Судом первой инстанции установлено, что родственные отношения между сторонами договора купли-продажи жилого помещения влияния на условия и экономические результаты названной сделки не оказали, поскольку она носила реальный характер, квартира приобретена с использованием ипотечного кредита и собственных средств истицы и перешла в ее собственность, продавец (брат) проживает в другом жилом помещении.

Однако, отказывая административному истцу в удовлетворении иска, суд исходил из того, что в силу закона сам факт совершения сделки между братом и сестрой в данном случае исключает право на получение налогового вычета, предусмотренного ст. 220 Налогового кодекса РФ. Остальные условия сделки, на которые ссылается административный истец в обоснование требований, суд признал не имеющими юридического значения для дела.

Решая задачи по стимулированию граждан к улучшению своих жилищных условий, федеральный законодатель одновременно установил случаи, когда право на имущественный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц не применяется. К их числу отнесено совершение сделки купли-продажи квартиры между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии со статьей 105.1 Налогового кодекса РФ, независимо от других условий сделки. Указанный закон применен верно.

Апелляционным определением Челябинского областного суда от 09.02.2016 по делу № 11а-2318/2016 административной искице отказано в удовлетворении апелляционной жалобы.

Важный вывод, следующий из указанного примера, таков: **покупка недвижимости с использованием ипотечного кредита между взаимозависимыми лицами не является основанием для получения налогового вычета.**



Истица обратилась в суд с административным исковым заявлением об оспаривании отказа налоговой инспекции, об обязанности инспекции включить стоимость приобретенной квартиры в уведомление, подтверждающее право на имущественный налоговый вычет, приложив ходатайство о восстановлении срока для обращения в суд. В обоснование указала, что в июле 2010 года приобрела квартиру с привлечением ипотечного кредита, в связи с чем ею ежегодно в налоговый орган подавалось заявление о подтверждении права на получение имущественного вычета по налогу на доходы физических лиц. Полученные уведомления предоставлялись работодателю. В сентябре 2014 года она приобрела иную квартиру с использованием ипотечного кредита. В связи с этим, в 2015 году она подала очередное заявление в налоговую инспекцию о подтверждении права на получение имущественного вычета по НДФЛ на 2015 год, в котором указала две суммы:

- остаток суммы, израсходованной в погашение процентов по ипотечному кредиту при приобретении квартиры;
- сумма, израсходованная на приобретение квартиры.

Однако налоговая инспекция по результатам камеральной проверки сообщила о неправомерном заявлении имущественного налогового вычета.

Определением суда первой инстанции истице отказано в принятии административного искового заявления в части требований об обязанности налоговой инспекции включить стоимость приобретенной в сентябре 2014 года квартиры и сумму фактически уплаченных в 2014 году процентов по кредитному договору в уведомление о подтверждении права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет.

В апелляционной жалобе истица поставила вопрос об отмене решения суда и принятии нового решения об удовлетворении требований. В обоснование доводов жалобы указала, что судом первой инстанции не был рассмотрен вопрос о социальной значимости для нее покупки квартиры, а также факт уплаты ею налога на доходы физических лиц в течение 26 лет. Также судом, по ее мнению, не дана оценка тому обстоятельству, что из предусмотренного пп. 1 п. 3 ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации предельного размера имущественного налогового вычета в сумме 2 000 000 рублей ей был предоставлен вычет на меньшую сумму. Поскольку право на получение налогового вычета возникло в 2010 году, когда предельный размер составлял 2 000 000 рублей, вычет был предоставлен в меньшем размере, то она полагала, что у нее возникло право на остаток имущественного налогового вычета, переносимый на последующие налоговые периоды. Истица не согласилась с выводами суда о повторности заявления ею имущественного налогового вычета.

Отказывая истице в удовлетворении требований, суд первой инстанции, ссылаясь на положения статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в редакциях, действующих до и после 01.01.2014, пришел к выводу об отсутствии у истицы, реализовавшей свое право на имущественный налоговый вычет до 01.01.2014 в связи с приобретением квартиры, возможности воспользоваться правом на остаток имущественного налогового

вычета после указанной даты в связи с приобретением второй квартиры, поскольку, во-первых, повторное предоставление имущественных налоговых вычетов не допускается; во-вторых, положения новой редакции статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации применяются к правоотношениям, возникшим после 01.01.2014, право на получение имущественного налогового вычета, возникшее у физического лица до указанной даты, регулируется нормами Налогового кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до внесения в них изменений, даже если эти отношения не завершены на начало 2014 года.

Истица реализовала свое право на получение имущественного налогового вычета в связи с приобретением квартиры до 01 января 2014 года, а, значит, к указанным правоотношениям не подлежат применению положения статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в редакции, действующей с 01.01.2014.

Обращение истицы в налоговую инспекцию с заявлением о предоставлении права на остаток имущественного налогового вычета в связи с приобретением квартиры является ничем иным как повторным обращением с заявлением о предоставлении права на имущественный налоговый вычет.

Однако повторное предоставление имущественных налоговых вычетов по расходам на приобретение (строительство) жилья и приобретение земельных участков, а также по процентам не допускается. Аналогичная норма сохранилась в прежней редакции Налогового кодекса Российской Федерации.

С учетом того, что истица право на налоговый вычет использовала в период действия прежней редакции статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации, то оснований для получения остатка имущественного налогового вычета в связи с приобретением квартиры после 01.01.2014 не имеется, так как новая редакция статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации применяется теми налогоплательщиками, которые ранее право на вычет согласно Налогового кодекса Российской Федерации (в прежней редакции) не использовали.

Апелляционным определением Кировского областного суда от 04.02.2016 по делу № 33а-625/2016 истице в удовлетворении жалобы отказано.

Из указанной практики можно сделать два важных вывода. Один в прямом значении прописан в судебном постановлении: **повторное предоставление имущественных налоговых вычетов по процентам для правоотношений, возникших до 01.01.2014 не допускается.**

~~повторное предоставление имущественных налоговых вычетов по процентам для правоотношений, возникших до 01.01.2014~~

Второй вывод вытекает из первого — лица, не использовавшие ранее (до 01.01.2014) право на вычет по процентам, имеют возможность воспользоваться правом на остаток имущественного налогового вычета в последующем.

неиспользование ранее (до 01.01.2014) права на вычет по процентам



**НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ**  
(остаток по %)

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

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





**Марина Кузина**

юрист

# Повторная строительная экспертиза. Основания и последствия

*Когда необходимые сведения невозможно получить без специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу (ч. 1 ст. 82 АПК РФ). Это приводит к тому, что рассмотрение дела приостанавливается. Более того, суд вправе продлить срок проведения экспертизы, например, когда экспертное учреждение просит дополнительные документы (определение арбитражного суда от 16.05.2016 по делу № А40-118985/15-30-946). К тому моменту, когда приходит заключение, сторонам чаще всего хочется поскорее закончить спор. Однако встречаются ситуации, когда нужно проводить повторную экспертизу.*

Причины бывают разные, например, она назначается по вине:

- эксперта, который дал противоречивое заключение;
- стороны спора, что не предоставила документы и др.

Бывают и совершенно неординарные случаи, когда в заключении фигурирует эксперт, которому не поручалось задание.

АПК РФ указывает, что назначать повторную экспертизу необходимо при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта или возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств (ст. 87 АПК РФ). Практика выделяет также процессуальные основания.

Обжаловать определение о назначении экспертизы трудно, поскольку это не предусмотрено законом (пункт 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»). Однако можно отыскать примеры из практики. Например, сторона спора обжаловала назначение экспертизы, поскольку суд не указал на наличие каких-либо определенных сомнений в обоснованности заключения эксперта (постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2016 по делу № А44-1870/2015).

Тем не менее лучше знать в каких случаях возникает необходимость в повторной экспертизе. Это поможет избежать затягивания дела и сразу поставить перед экспертом все необходимые вопросы. Если обойтись без повторного исследования невозможно, анализ практики поможет определить, когда возникают основания для повторной экспертизы, спрогнозировать дальнейший ход дела и привести необходимые доводы за или против повторного участия эксперта в процессе.

## **РАЗДЕЛ 1. МАТЕРИАЛЬНЫЕ ПРИЧИНЫ ПОВТОРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Встречаются ситуации, когда повторная экспертиза назначается из-за неточных результатов первой. Это происходит как по причине невнятных вопросов, так и неоднозначных ответов.

### **1. Противоречия в экспертном заключении, сомнения в правильности и обоснованности выводов первой экспертизы.**

Суд назначит повторную экспертизу, если признает ненадлежащий характер первой (постановление арбитражного суда Поволжского округа от 10.11.2015 № Ф06-2533/2015 по делу № А55-18203/2014).

**ОБЖАЛОВАТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ  
ЭКСПЕРТИЗЫ ТРУДНО, ПОСКОЛЬКУ ЭТО НЕ  
ПРЕДУСМОТРЕНО ЗАКОНОМ**

Часто противоречия кроются в технических тонкостях или даже абсурдных формулировках. Например, суд назначил повторную экспертизу из-за противоречия выводов первой.

*Апелляция указала: то обстоятельство, что судом первой инстанции в некоторой степени некорректно сформулирован вопрос, поставленный перед экспертом, не повлияло на понимание экспертом цели экспертизы. Ее понимание и содержание имеется у всех участников спора... никто из них, включая конкурсного управляющего, не обжаловал определение о назначении технической экспертизы....*

*Необходимость повторной технической экспертизы обусловлена тем, что экспертом применительно к ряду обстоятельств технического характера, влияющих на рассмотрение вопроса..., сделаны недостаточно обоснованные выводы. Так, эксперт указал на недостаточное заглубление опор линии в землю, однако при этом инструментальные замеры экспертом не проводились. Суд первой инстанции отметил, в частности, что выводы... сделаны экспертом без учета ряда технических характеристик и*

свойств; указывая на отсутствие фундамента, эксперт отмечает наличие дефектов фундамента.

Отмеченные противоречия и сомнения в обоснованности заключения эксперта обусловили назначение судом повторной технической экспертизы, что при изложенных обстоятельствах является правомерным (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2015 № 17АП-994/2011-ГК по делу № А50-17578/2009).

Если сторона спора уверена, что в заключении нет противоречий, она вправе обжаловать определение о назначении повторной экспертизы в апелляционной инстанции. Если суд придет к выводу, что первое экспертное заключение содержит ответы на запрашиваемые вопросы, он отменит определение суда о назначении повторной экспертизы (определение Верховного Суда РФ от 28.04.2016 № 301-ЭС16-4211 по делу № А43-12335/2013).

## **2. Неполные результаты первой экспертизы, необходимость представить дополнительные документы.**

Суд вынесет определение о проведении дополнительной экспертизы, если посчитает уважительными причины, по которым такие документы не представлялись при проведении первоначальной экспертизы. Например, если о необходимости в их предоставлении стало ясно уже в процессе или после проведения экспертизы, а также, когда ее результаты показали необходимость в более детальном исследовании.

Так, например, суд признал незаконным отказ от назначения повторной экспертизы, так как стало известно, что для оценки объема фактически выполненных работ эксперту необходима исполнительная документация (геодезическая съемка/схема результатов выполненных работ в отчетный период) с предоставлением паспортов на применяемые материалы. В процессе визуального обследования были обнаружены многочисленные протечки грунтовых вод через конструктив сооружения, были зафиксированы многочисленные трещины в местах рабочих швов при бетонировании стен сооружения. Данные нарушения не соответствовали СП 32-105-2004, СНиП 32-02-2003. Согласно технического регламента ограждающие

бетонные конструкции являются работоспособными. Вывод о пригодности результатов выполненных работ может дать только проектировщик ЗАО «ХХХ» лишь после анализа всех выявленных дефектов (постановление арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27.06.2016 № Ф04-4762/2011 по делу № А45-2401/2011).

**ЕСЛИ СТОРОНА СПОРА УВЕРЕНА,  
ЧТО В ЗАКЛЮЧЕНИИ НЕТ ПРОТИВОРЕЧИЙ,  
ОНА ВПРАВЕ ОБЖАЛОВАТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
О НАЗНАЧЕНИИ ПОВТОРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
В АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ**

### **3. Недостаточность выводов первой экспертизы.**

Повторная экспертиза назначается, если суд придет к выводу об отсутствии ясности выводов, содержащихся в первоначальном экспертном заключении, и необходимости разъяснения возникших при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний (постановление арбитражного суда Московского округа от 04.08.2015 № Ф05-10925/2015 по делу № А40-9319/14).

Например, первая экспертиза не учитывала объективные условия, которые имели место на момент выполнения работ по прокладке ливневой канализации, восстановлению асфальтового покрытия, вывозу и обратной подвозке грунта для обратной засыпки. Эксперту при проведении первой экспертизы нужно было принять во внимание, что работы велись в зимнее время и в стесненных условиях, требующих выполне-

ния работ вручную. Соответственно, затраты на такие работы увеличились. В итоге допущенные экспертом при первой экспертизе ошибки и погрешности привели к занижению итоговых величин объемов выполненных работ. Суд апелляционной инстанции, проанализировав содержание двух заключений экспертов, пришел к выводу о достоверности результатов повторной экспертизы. Они подтвердили стоимость работ, которую суд взыскал с заказчика (постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2016 № 05АП-11271/2015 по делу № А51-4709/2014).

**ТРЕБОВАТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ПОВТОРНОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ НУЖНО, ЕСЛИ ЕСТЬ ДОСТАТОЧНЫЕ  
ОСНОВАНИЯ СОМНЕВАТЬСЯ В РЕЗУЛЬТАТАХ  
ПЕРВОЙ, ДОКАЗАТЕЛЬСТВА НЕНАДЛЕЖАЩЕГО  
ЕЕ ВЫПОЛНЕНИЯ**

В другом случае результаты первой экспертизы содержали только предположения о причинах разрушений стен, а не конкретные ответы на вопросы о причинах такого разрушения:

*В соответствии с заключением эксперта причиной появления дефектов в строительных конструкциях на стенах 15, 16 этажей жилого дома явилось комплексное воздействие от производимых перепланировок в нижерасположенных квартирах. Наибольшее воздействие могли оказать вибрационные нагрузки, передающиеся на конструктивные элементы дома при производстве работ по устройству проемов в железобетонных стенах.*

Повторное заключение содержало конкретный список причин разрушений:

*Разрушения ограждающих стен... на: 16-м, 15-м этажах... возникли по следующим причинам:*

*недостаточность проработки проектной организацией ... технических решений...;*

*изменение состояния конструктивных элементов вследствие произведенных перепланировок квартир, сопровождающихся разрушением несущих монолитных железобетонных стен...;*

*воздействие вибрационных нагрузок при производстве работ по демонтажу монолитных железобетонных стен.*

Таким образом, суд определил, что дефекты в строительных конструкциях стали возможны вследствие неправильной эксплуатации жилого дома после приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией. Произведенные собственниками помещений множественные перепланировки квартир, затронувшие несущие капитальные стены, которые не учитывались и не предполагались при разработке проекта, и производимые работы при устройстве проемов в железобетонных стенах создали повышенные вибрационные нагрузки и привели к появлению дефектов в строительных конструкциях. Таким образом, ТСЖ не доказало, что недостатки возникли по вине застройщика, и не взыскало средства для устранения разрушений (постановление арбитражного суда Северо-Западного округа от 09.09.2015 № Ф07-3778/2015 по делу № А56-23134/2012).

Однако не стоит забывать, что требовать проведения повторной экспертизы нужно, если есть достаточные основания сомневаться в результатах первой, доказательства ненадлежащего ее выполнения. В противном случае, если суд удовлетворит ходатайство о назначении повторной экспертизы, есть риск, что она подтвердит результаты первой (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.05.2016 № 09АП-44858/2015-ГК по делу № А40-52434/2015).

## РАЗДЕЛ 2. ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОВТОРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Кроме указанных в ст. 87 АПК РФ оснований, повторная экспертиза назначается из-за процессуальных нарушений.

### **1. В заключении появляются специалисты, которым не поручалось проведение экспертизы.**

Например, в качестве эксперта назначается один представитель организации, а в заключении фигурируют двое.

*«Заключение эксперта ООО «ХХХ», помимо эксперта К.С.Я., подписано вторым лицом, директором ООО К. Кроме того, в заключении эксперта указано, что в подготовке экспертизы принимал участие также некий специалист, имеющий соответствующее образование в области строительства, тогда как экспертиза была поручена только эксперту К.С.Я. (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2016 № 09АП-13255/2016 по делу № А40-8915/13).*

### **2. Отвод эксперта.**

Эксперт подлежит отводу по причине заинтересованности, служебной зависимости от лиц, предоставивших ранее заключение, и других обстоятельств. Сторона спора может оспорить результаты экспертизы и заявить о назначении повторной, если сможет доказать основания для отвода лица, проводящего исследование (определение арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А18-572/12 от 25.02.2013). В противном случае суд отклонит заявленный отвод. Например, в процессе производства экспертизы представителем ООО был заявлен отвод эксперту Г.А.В. ввиду того, что осмотр объекта экспертом был произведен ранее назначенного им времени и при отсутствии представителя ООО. Кроме того, заявитель указывал, что в заключении экспертом были сделаны некорректные выводы и замечания в отношении подрядчика, что, по мнению представителя ООО, свидетельствует о его заинтересованности в пользу заказчика. Суд не согласился с заявителем, поскольку посчитал недоказанными доводы о заинтересованности эксперта (определение Верховного Суда РФ от 28.04.2016 № 301-ЭС16-4211 по делу № А43-12335/2013).



### **3. Нарушение правил, установленных законом для проведения экспертизы.**

Несоблюдение норм, по которым проводится экспертиза, также может стать причиной для проведения повторной экспертизы. Например, если речь идет об экспертизе технического состояния несущих конструкций,

**СТОРОНА СПОРА МОЖЕТ ОСПОРИТЬ  
РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ И ЗАЯВИТЬ О  
НАЗНАЧЕНИИ ПОВТОРНОЙ, ЕСЛИ СМОЖЕТ  
ДОКАЗАТЬ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТВОДА ЛИЦА,  
ПРОВОДЯЩЕГО ИССЛЕДОВАНИЕ**

необходимо руководствоваться специальными правилами (СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (принят Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 № 153). Если эксперт не применял их в работе, сторона вправе оспорить его заключение и требовать назначения повторной экспертизы.

Так, заявители жалобы оспаривали решение суда и требовали назначения повторной экспертизы по делу. В апелляционной жалобе они ссылались на то, что заключение неполное, необоснованное. Они указали, что эксперт, который сделал заключение на основании визуального осмотра, нарушил процедуру проведения обследования строительных конструкций. Принципиальные схемы и состав работ, позволяющих объективно оценить техническое состояние, фактическую несущую способность конструкций, регламентированы и определены в СП 13-102-2003. Согласно

п. 5.1 указанных Правил обследование проводится, как правило, в три связанных между собой этапа (подготовка; визуальное обследование; детальное обследование).

В соответствии с п. 8.1.1. СП детальное инструментальное обследование может быть сплошным (полным) или выборочным. Сплошное обследование проводят, когда отсутствует проектная документация. В матери-

**ЧТОБЫ ДОБИТЬСЯ НАЗНАЧЕНИЯ НОВОГО  
ИССЛЕДОВАНИЯ, ЦЕЛЕСООБРАЗНО  
СОБРАТЬ МАКСИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО  
ДОКАЗАТЕЛЬСТВ, ПОСКОЛЬКУ САМО ПО  
СЕБЕ НЕСОГЛАСИЕ С ВЫВОДАМИ ЭКСПЕРТА  
НЕ ВЛЕЧЕТ ОБЯЗАННОСТЬ СУДА НАЗНАЧИТЬ  
ПОВТОРНУЮ ЭКСПЕРТИЗУ**

алах дела такая документация отсутствовала, тем не менее эксперт ограничился визуальным обследованием. Это указано в самом заключении, эксперт указал, что выводы сделаны на основе визуального обследования объекта.

Также в силу п. 4.1 СП к проведению работ по обследованию несущих конструкций допускаются организации, оснащенные необходимой приборной и инструментальной базой, имеющие в своем составе квалифицированных специалистов. Квалификация организации на право проведе-

ния обследования и оценки технического состояния несущих конструкций зданий и сооружений должна быть подтверждена соответствующей Государственной лицензией.

Между тем в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие допуск ООО «ХХХ» к проведению работ по обследованию несущих конструкций зданий и сооружений, а также документы, подтверждающие квалификацию специалиста, проводившего обследование строения.

При таких обстоятельствах у суда первой инстанции отсутствовали основания для принятия заключения специалистов в качестве допустимого и достоверного доказательства по делу (апелляционное определение Верховного Суда Республики Северная Осетия-Алания от 06.11.2013 № 33-1062/2013).

#### **4. Недостаточная квалификация эксперта.**

Стороны могут обжаловать заключение эксперта, если не подтвердится достаточность его специальных познаний. Например, если эксперт знает только один способ прокладки кабельных линий, а подрядчик применил другой, который является более эффективным, такое заключение не будет надлежащим доказательством по делу (постановление арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.05.2016 № Ф08-2698/2016 по делу № А32-28873/2014).

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

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



**Владимир Петров**

Юрист 3 класса, бывший работник судебной системы

# Взлом двери и порча имущества представителями силовиков и компенсация вреда

## ВВЕДЕНИЕ

Мы живём в очень беспокойное время — каждый день то тут, то там происходят какие-то жёсткие юридические споры, нередко перерастающие в административные правонарушения и даже уголовные преступления. Следовательно, хорошо развита деятельность различных силовых структур, таких как полиция, приставы и т. д., призванных охранять общество от последствий нарушений закона разного рода, в частности — задерживать преступников, возвращать добросовестным приобретателям незаконно изъятую собственность (в т. ч. и недвижимость), взыскивать долги по решению суда и тому подобное. При этом часто приходится проникать на территорию жилплощади, на которой находится искомый человек/спорное имущество. К сожалению, часто это происходит не безоблачно: мало того, что при этом часто не соблюдается процедура, что ведёт к нарушению неприкосновенности жилища, так ещё возникает и материальный вопрос, когда оказывается сломана дверь, взломан замок, соответственно, хозяевам приходится всё это чинить за свои средства. Возникает вопрос: возможно ли взыскать с силовых структур материальный ущерб за подобные действия и привлечь их к ответственности? Сегодня мы и разберёмся в этом.

### 1. ДЕЙСТВИЯ НЕЗАКОННЫ, НО СРОК ПРОПУЩЕН

Одной из основных причин отказа в иске к силовым структурам может послужить самый банальный пропуск срока исковой давности. Наглядным примером здесь служит решение Окуловского районного суда Новгородской области по заявлению Я.А.Г. о признании действий сотрудников полиции незаконными.

Я.А.Г. обратился в суд с указанным заявлением о признании незаконными действий сотрудников полиции, мотивируя тем, что сотрудниками полиции была выбита дверь в его квартире, где он был прописан совместно с матерью и братом. По данному факту была проведена проверка прокуратурой района, и в действиях сотрудников полиции был выявлен состав преступления.

В судебном заседании Я.А.Г. требования поддержал в полном объеме, просил признать действия сотрудников полиции по взлому двери и проникновению в помещение незаконными. Также заявитель пояснил, что по

данному факту он обращался в прокуратуру Окуловского района, и, получив ответ и разъяснения прокурора, обратился в суд с вышеуказанным заявлением, а о сроках обращения в суд не знал.

Суд, заслушав заявителя, исследовав материалы дела, приходит к следующему выводу.

**ОДНОЙ ИЗ ОСНОВНЫХ ПРИЧИН ОТКАЗА  
В ИСКЕ К СИЛОВЫМ СТРУКТУРАМ  
МОЖЕТ ПОСЛУЖИТЬ САМЫЙ БАНАЛЬНЫЙ  
ПРОПУСК СРОКА ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ**

Как следует из материалов дела, сотрудниками полиции по сообщению дежурного были предприняты действия по проникновению в квартиру, где в это время находился гр-н Я.А.Г., в связи с чем входная дверь данной квартиры была взломана. По смыслу статьи 256 ГПК РФ в рассматриваемом случае течение трехмесячного срока, в период которого Я.А.Г. мог обратиться в суд с требованием об оспаривании действий (бездействий) должностных лиц, началось со дня, когда входная дверь в квартиру была взломана, поскольку сам Я.А.Г. присутствовал при указанных выше действиях сотрудников полиции, знал о нарушении его прав и имел возможность обжаловать любые их действия. Кроме этого Я.А.Г., содержащийся под стражей, неоднократно обращался письменно к прокурору, обжалуя те или иные действия сотрудников полиции.

Я.А.Г. обратился с жалобой на имя прокурора района, обжалуя действия сотрудников полиции по вскрытию двери. Прокурором района был направлен ответ на его жалобу и дополнительно разъяснено право на обращение в суд.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что Я.А.Г. имел реальную возможность обратиться в суд с жалобой на незаконные действия сотрудников полиции, содержание под стражей также не препятствовало данному обращению. Сам Я.А.Г. пояснил, что изначально предполагал, что сотрудники полиции действуют незаконно, однако незнание закона не дало возможность обратиться в суд с жалобой своевременно.

**СУД РУКОВОДСТВУЕТСЯ ФАКТАМИ, И НАДО  
ЭТИ ФАКТЫ ДОКАЗЫВАТЬ, А НЕ БРОСАТЬСЯ  
ЭМОЦИЯМИ ИЛИ ПРОСЬБАМИ**

Доводы заявителя суд не может признать исключительными, поскольку обстоятельств, объективно препятствующих обращению Я.А.Г. в суд за защитой своих прав и свобод, заявителем предоставлено не было, что не исключало своевременную подачу жалобы. Заявление Я.А.Г. было подано за пределами трехмесячного срока для обращения в порядке главы 25 ГПК РФ, и в данном случае причины пропущенного заявителем срока на обращение в суд являются неуважительными. В удовлетворении заявления Я.А.Г. о признании незаконными действий сотрудников полиции отказать в связи с пропуском срока обращения в суд.

Опять мы имеем всё ту же проблему — у человека есть все предпосылки для обращения в суд и победы в деле (пусть даже он неоднократно нарушал закон сам, как в данном случае), но он просто и легкомысленно затягивает время, откладывая «на потом», а в результате — пропуск срока давности. Здесь это вдвойне непростительно, поскольку герой нашего дела столкнулся с правоохранительным органом, которому все эти нюансы хорошо известны, и он, соответственно, вдвойне упорно будет обращать на них внимание суда. В результате чинить дверь теперь придётся самому.

Потому я не устаю повторять: как только Вы становитесь жертвой подобного правонарушения со стороны силовых структур — немедленно начинайте наведение справок по обращению в суд, не затягивайте с этим. Делать это можно как угодно: ознакомиться с правовыми сайтами и их содержанием, купить законодательство с комментариями в ближайшем книжном магазине, обратиться к хорошему юристу хотя бы за консультацией. Здесь мы имеем дело с тем самым случаем, когда крылатое выражение «время-деньги» употребляется в самом прямом смысле.

## **2. ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ ПРЕСТУПЛЕНИЯ: ЦЕЛЬ ОПРАВДЫВАЕТ СРЕДСТВА**

Ещё одним случаем, когда суд может отказать в иске гражданина к полицейским, является спасение теми человеческих жизней. Наглядный пример — решение Дмитровского районного суда МО от 02.12.2013 по иску С.Е.И. к УМВД Российской Федерации по Дмитровскому району, ГУ МВД РФ по Московской области, Министерству финансов Московской области о взыскании материального ущерба и компенсации морального вреда.

С.Е.И. обратился в суд с иском к УМВД РФ по Дмитровскому району Московской области о взыскании материального и морального вреда. В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на причинение ему физических и нравственных страданий незаконными действиями сотрудников полиции, выразившимися в проникновении в жилище и взломе двух металлических дверей в двух жилых помещениях на первом и третьем этаже. Двери приведены в непригодное состояние, поскольку из них вырезаны части размером 25х25 с замками. Истец считает, что ответчиком УМВД РФ по Дмитровскому району нарушены его права собственника жилого помещения с нанесением ему материального ущерба и морального вреда. В судебном заседании истец после уточнения исковых требований в части возмещения вреда настаивает, что ему причинен материальный и моральный вред, при этом пояснил, что каких-либо доказательств по возмещению материального вреда у него не имеется, а моральный вред объясняет только нарушением его прав как собственника жилых помещений. Представитель УМВД РФ по Дмитровскому району Московской области в судебном заседании исковые требования не признал по основаниям, указанным в отзыве. Судом в качестве ответчиков привлечены ГУ МВД РФ



по Московской области, представитель которого в судебное заседание не явился, просил рассматривать в его отсутствие, представил письменный отзыв, в котором исковые требования не признает, и Министерство финансов Московской области. Выслушав стороны, исследовав представленные материалы дела, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований истца по следующим основаниям. В судебном заседании установлено, что в Управление МВД России по Дмитровскому району поступила информация о том, что по адресу <адрес> находятся малолетние дети в опасном положении. Указанная информация была передана по территориальности в Икшанский отдел полиции, которые совместно с органами опеки и попечительства Дмитровского муниципального района, управления социальной защиты населения прибыли по указанному адресу для проверки сообщения. В ходе проведения осмотра строения возникла необходимость в принудительном вскрытии нескольких внутренних помещений, что было сделано с помощью МЧС. В указанных помещениях были обнаружены граждане Таджикистана без регистрации и их малолетние дети, находящиеся в опасном положении, поскольку указанное строение не пригодно для проживания, в нем отсутствуют жизненно важные условия: свет, тепло, вода и газ. В результате были составлены соответствующие акты по изъятию 10 несовершеннолетних детей. ДД.ММ.ГГГГ снова подтвердилась информация, что в помещениях по указанному адресу проживают граждане Узбекистана, Казахстана, Кыргызстана с нарушением режима пребывания, что подтверждается постановлениями Дмитровского городского суда, в соответствии с которыми указанные граждане привлечены к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное частью 3 статьи 18.8 КоАП РФ (наложен денежный штраф и принято решение об административном выдворении за пределы России в форме самостоятельного контролируемого выезда). Пребывание вышеуказанных иностранных граждан по данному адресу организовано С.Е.И., в связи с чем отделом дознания в отношении С.Е.И. возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 1 ст. 322.1 УК РФ (организация незаконной миграции).

В связи с тем, что в правоохранительные органы поступила информация о том, что в помещениях находятся малолетние дети в опасном положении, с учетом того, что собственник указанного помещения не установлен, поскольку согласно решению Дмитровского городского суда

указанный дом подлежал сносу и право собственности за С.Е.И. не зарегистрировано, сотрудники полиции, действуя на основании ст. 15 Федерального закона «О полиции», имели право на проникновение в указанное помещение в целях пресечения преступления, а в случае необходимости и на производство взлома (разрушения) запирающих устройств, элементов и конструкций, препятствующих такому проникновению, в связи с чем их действия являются законными. Доказательств, свидетельствующих о незаконности действий сотрудников органов внутренних дел, не представлено. То обстоятельство, что были вскрыты двери помещений в целях изъятия детей, находящихся в опасном положении, не свидетельствует о незаконности действий сотрудников органов внутренних дел, которые действовали в рамках УПК РФ, при этом данных о том, что они действовали с превышением своих должностных обязанностей, представлено не было.

Разрешая заявленные требования, суд исходил из того, что С.Е.И. в нарушение ч. 1 ст. 56 ГПК РФ не представлено доказательств, подтверждающих причинение ему морального вреда действиями ответчиков, а также причинно-следственной связи между данными действиями и ухудшением состояния его здоровья, в связи с чем оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований, так как доказательства вины ответчика в причинении ему материального и морального вреда истцом представлено не было.

Тут без комментариев. Имеем и содержание людей в опасных для жизни условиях, что уже вполне себе оправдывает поведение силовиков, поскольку они спасали «пленников» из невыносимых условий, а человеческая жизнь — дороже любого материального вреда, гражданину какой бы национальности она ни принадлежала. Но, кроме того, бросается в глаза фантастическая наивность истца. Он мыслит по факту так: «Мне нанесли ущерб, я потратил деньги, но прошу в этом поверить мне на слово». вполне естественно, что на слово ему никто не поверил, ибо суд руководствуется ФАКТАМИ, и надо эти факты ДОКАЗЫВАТЬ, а не бросаться эмоциями или просьбами. Как результат — закономерный отказ в иске.

**В номере**



**ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО**

**№ 9**

# **Материнский капитал и ипотека — проблемы и споры**

Екатерина Благодарова

# **Снос дачных домиков. Споры**

Татьяна Горошко

# **Наследственные споры**

Юлия Чумак

### 3. НЕ УВЕДОМИЛИ — А ДОКАЗАТЕЛЬСТВА?

Не только полицейские могут в течение службы вламываться в квартиры граждан, высаживая замки и двери. Часто этим грешат и сотрудники ФССП, благо, что поводов у них для этого сколько угодно — суды завалены делами, связанными с описью имущества и другими аспектами их деятельности. К сожалению, суды, как правило, не особо охотно встают на сторону граждан при их судебных столкновениях с приставами. Правда, как это бывает, и по вине самих истцов. Ниже я приведу доказательства этой позиции.

Решение Люберецкого городского суда по заявлению Д.А.Ф. об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя Люберецкого отдела судебных приставов УФССП В.Е.Ю.

Д.А.Ф. обратился в суд с заявлением об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя Люберецкого отдела судебных приставов УФССП В.Е.Ю., мотивируя свои требования тем, что, прибыв на место своего проживания, он обнаружил, что совершена кража со взломом дверей. Были похищены денежные средства, документы, подтверждающие финансирование заявителем и его женой строительства и реконструкции указанного выше домовладения, диктофон с записями судебных заседаний.

В дальнейшем заявитель установил оргпнизаторов. Прикрывала преступление судебный пристав-исполнитель В.Е.Ю., которая без ведома заявителя выехала на вселение Д.А.Ф. в нарушение закона об исполнительном производстве.

С ведома В.Е.Ю. преступники проникли в помещения, взломав дверь и топором вскрыв межэтажное перекрытие. Ящики шкафов были вскрыты, вещи разбросаны, документы раскиданы. Воры искали ценные вещи и документы.

После обнаружения взлома и проникновения в дом Д.А.Ф. заявил о произошедшем в Малаховский отдел полиции. Прибывшими сотрудникам УВД МО факт взлома и хищения был должным образом зафиксирован.

При ознакомлении с материалами исполнительного производства заявитель обнаружил, что из дела изъяты два важных документа: заявление жены заявителя Д.Л.И., заявление Д.А.Ф.

При общении с В.Е.Ю. заявителю было отказано в получении копии акта исполнительного действия и постановления. Ему было отказано в разъяснении случившегося преступления. В.Е.Ю. вела себя крайне высокомерно и дерзко.

Только вмешательство начальства помогло заявителю получить копию незаконно вынесенного постановления.

Примерно две недели назад на телефон заявителя поступил звонок. Не представившись, женский голос потребовал назвать адрес его фактического проживания. Заявитель удивился и спросил, кому необходима эта информация. Женский голос сказал, что звонят из Люберецкого ОСП. Заявитель предложил приехать на прием во вторник или четверг на прошлой неделе. Женский голос ответил ему, что в этом нет никакой необходимости.

Заявитель подал заявление в Следственный отдел СК о том, что действует банда по отъему недвижимого имущества, и заявитель попал в разработку этой банды. Заявление было принято к рассмотрению.

Заявитель полагает, что пособниками банды являются судьи Люберецкого городского суда, эксперт экспертной организации, и, как оказалось, судебный пристав-исполнитель Люберецкого ОСП В.Е.Ю.

В присутствии В.Е.Ю. и с ее попустительства воры орудовали бесцеремонно более трех часов. Все происходило демонстративно, с целью запугать заявителя и его семью.

Д.А.Ф. просит признать действия судебного пристава-исполнителя В.Е.Ю. преступными, отменить акт о вселении, как незаконный.

Проверив материалы дела, выслушав стороны, суд считает требование необоснованным и не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что Люберецким городским судом вынесено решение по иску Д.Ф.Ф., Д.А.Ф., Д.Ф.А. к Д.А.Ф. о вселении. Требования истцов удовлетворены. На основании решения Люберецкого городского суда выдан исполнительный лист.

ДД.ММ.ГГ судебным приставом-исполнителем отдела УФССП З.И.А. было вынесено постановление о возбуждении исполнительного производства в отношении Д.А.Ф. о вселении в домовладение по адресу: <адрес>.

**ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО  
ХАРАКТЕРА В СЛУЧАЯХ, УСТАНОВЛЕННЫХ  
ЗАКОНОМ, ЯВЛЯЮТСЯ МЕРАМИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ  
ИСПОЛНЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ  
И НЕ МОГУТ САМИ ПО СЕБЕ НАРУШАТЬ ПРАВА И  
ЗАКОННЫЕ ИНТЕРЕСЫ СТОРОН ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО  
ПРОИЗВОДСТВА**

ДД.ММ.ГГ было произведено вселение Д.А.Ф., что подтверждается актом о вселении от ДД.ММ.ГГ. Акт о вселении был отменен на основании решения Люберецкого городского суда.

Должнику Д.А.Ф. было направлено требование (телеграмма) о назначении исполнительных действий. Телеграммы были направлены взыскателем по двум адресам: по адресу совершения исполнительных действий и по адресу регистрации должника, указанному в исполнительном документе.

По направленным телеграммам получены уведомления, что квартира закрыта, адресат по извещению за телеграммами не является.

Таким образом, утверждение заявителя о том, что он не извещался о дате и времени совершения исполнительных действий, не соответствует действительности.

ДД.ММ.ГГ на месте совершения исполнительных действий было произведено вселение взыскателя, о чем был составлен акт. Вселение производилось с участием понятых. Должник Д.А.Ф. к месту совершения исполнительных действий не явился.

ДД.ММ.ГГ судебным приставом-исполнителем Люберецкого отдела судебных приставов УФССП В.Е.Ю. было вынесено постановление об окончании исполнительного производства, которое было получено Д.А.Ф. на руки, что подтверждается распиской Д.А.Ф. о получении постановления.

В материалах дела имеются заявление и расписка Д.А.Ф. об ознакомлении с материалами исполнительного производства.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу, что требования Федерального закона «Об исполнительном производстве» судебным приставом-исполнителем не нарушены, поэтому у суда не имеется основания для удовлетворения заявления.

Д.А.Ф. не представлено доказательств в подтверждение заявленных требований.

Вот наглядный пример того, что истец был не слишком правдив по отношению к суду, доказывая, что его якобы не уведомили об исполнительных действиях и грядущем визите пристава, в то время как в данном судебном заседании приставом было полностью доказано обратное и предоставлены все подтверждающие документы, содержащие расписку об ознакомлении истца с материалами исполнительного производства. Если бы извещение было бы направлено простым письмом без уведомления, либо на другой адрес, это могло бы являться основанием для удовлетворения иска. В данном же случае результат был полностью правомерен, и вина за испорченное имущество лежит лишь на истце, не предпринявшем вовремя необходимых действий.

#### 4. ИНТЕРЕСЫ ЗАДЕЛИ — УЩЕРБ НЕ ВОЗМЕСТИЛИ

Есть ещё один ВАЖНЕЙШИЙ ФАКТОР: обращаться с иском к приставу может лишь СТОРОНА в исполнительном производстве. Даже если их действия задевают интересы других людей.

Решение Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 14.10.2010 по заявлению Ж.Н.А. об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского районного отдела службы судебных приставов г. Волгограда УФССП по Волгоградской области.

Ж.Н.А. обратилась в суд с заявлением об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского районного отдела службы судебных приставов г. Волгограда УФССП по Волгоградской области, ссылаясь на то, что судебный пристав-исполнитель С.Т.Ю. в сопровождении 5 сотрудников и П.Е.Б., являющейся взыскателем по исполнительному производству, пытались с применением силы войти в квартиру с требованием о выселении её дочери Ж.М.А. и внучки. Она пояснила судебному приставу-исполнителю, что дочь с внучкой проживают у подруги, а она проживает в квартире со своей матерью Г.В.М., в которой ей принадлежит доля квартиры. При этом Ж.М.А. не была извещена о совершении исполнительного действия, так как телеграмма судебного пристава-исполнителя была получена Г.В.М.

Судебный пристав-исполнитель С.Т.Ю. вела себя вызывающе, пыталась взломать дверь с помощью третьих лиц. Заявитель считает указанные выше действия судебного пристава-исполнителя С.Т.Ю. незаконными, в связи с чем просит суд признать их незаконными.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд находит заявление Ж.Н.А. не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что постановлением судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского районного отдела г. Волгограда ССП УФССП по Волгоградской области на основании исполнительного листа и заявления П.Е.Б. возбуждено исполнительное производство об устранении П.Е.Б.



препятствий в пользовании квартирой, выселении ФИОЗ, ФИО2, о возложении на УФМС Краснооктябрьского района г. Волгограда обязанности снять с регистрационного учёта Ж.М.А., Д.Л.Р.

Как пояснила суду Ж.Н.А., судебный пристав-исполнитель С.Т.Ю. в сопровождении 5 сотрудников и П.Е.Б., являющейся взыскателем по исполнительному производству, пытались с применением силы войти в квартиру с требованием о выселении её дочери Ж.М.А. и внучки.

Суд не находит оснований для удовлетворения жалобы Ж.Н.А., не являющейся стороной исполнительного производства, поскольку исполнительные действия принудительного характера в случаях, установленных законом, являются мерами по обеспечению исполнения исполнительных документов и не могут сами по себе нарушать права и законные интересы сторон исполнительного производства.

Доводы Ж.Н.А. о не извещении Ж.М.А. о дате совершения исполнительных действий суд находит недостаточными для удовлетворения жалобы, так как указанными действиями какие-либо права и охраняемые законом интересы Ж.Н.А. нарушены не были.

Учитывая данные обстоятельства, суд не находит оснований для признания действий судебного пристава-исполнителя С.Т.Ю. незаконными, в связи с чем полагает необходимым отказать Ж.Н.А. в удовлетворении заявления об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского районного отдела службы судебных приставов г. Волгограда УФССП по Волгоградской области.

Здесь всё просто. Кем бы интересы нарушены ни были (полицейским, приставом или же другим сотрудником силовых структур), требовать возмещения убытков может лишь сторона исполнительного производства.

## **5. И ОПЯТЬ НЕ ДОКАЗАНО!**

Вечный бич истцов — неспособность грамотно доказать свою позицию, в результате чего выигрышное дело оборачивается поражением. Наглядный пример этого — решение Новгородского районного суда Новгородской

области от 18.10.2010 по иску К.А.П. к Управлению Федеральной службы судебных приставов по Новгородской области и Министерству финансов Российской Федерации в лице Управления Федерального казначейства по Новгородской области о взыскании материального вреда.

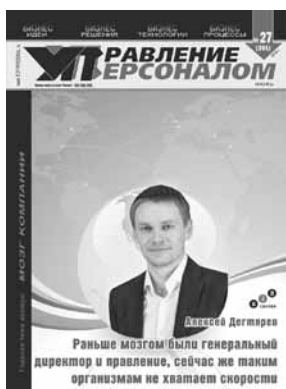
К.А.П. обратилась в суд с иском к Управлению Федеральной службы судебных приставов по Новгородской области (далее — УФССП), Министерству финансов РФ в лице Управления Федерального казначейства по Новгородской области о взыскании материального ущерба в сумме 63718 руб. В обоснование требований указала, что судебные приставы ОСП при содействии сотрудников ГУ МЧС России по Новгородской области взломали дверь ее квартиры и изъяли принадлежащее ей имущество (телевизоры, музыкальный центр, ксерокс, пылесос) на общую сумму 49600 руб. В результате незаконного проникновения в жилище была испорчена входная дверь ее квартиры, в связи с чем, она вынуждена была приобрести новую дверь стоимостью 8700 руб.

В связи с изъятием ксерокса, используемого для осуществления профессиональной деятельности, она вынуждена была обращаться в различные организации за оказанием услуг по ксерокопированию и распечатыванию, сумма расходов составила 4624 руб. Транспортные расходы, понесенные в связи с поездкой в Великий Новгород для участия в судебном заседании, в котором рассматривалось её заявление о признании действий судебных приставов незаконными, составили 690 руб.

Решением Новгородского районного суда Новгородской области в удовлетворении исковых требований К.А.П. к Управлению Федеральной службы судебных приставов по Новгородской области, Министерству финансов Российской Федерации в лице Управления Федерального казначейства по Новгородской области о взыскании материального ущерба отказано в полном объеме.

Кассационным определением Судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда решение Новгородского районного суда Новгородской области в части отказа К.А.П. в удовлетворении исковых требований о взыскании с Министерства финансов Российской Федерации в лице Главного Управления Федерального казначейства по

**В номере**



## **«Американские горки» — норма развития многих IT**

**Борис Лепинский**  
«E96»



## **Лес рубим, но щепки не летят... идут в гранулы**

**Александр Черноудов**  
ООО «Русская лесная группа»

Новгородской области материального ущерба в размере стоимости поврежденной входной двери и проезда в Великий Новгород отменено, дело в этой части направлено на новое рассмотрение. В остальной части решение оставлено без изменения.

Заслушав объяснения участвующих в деле лиц, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему. Как установлено судом, в рамках возбужденного в отношении К.А.П. сводного исполнительного производства в связи с отказом должника от добровольного исполнения

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ МОГЛО  
СТАТЬ КЛЮЧЕВЫМ МОМЕНТОМ ДЕЛА,  
ПЕРЕВЕРНУВШИМ БЫ ВЕСЬ ЕГО ХОД НА 180  
ГРАДУСОВ**

требований должностных лиц ОСП открыть квартиру для производства исполнительных действий по выявлению имущества, подлежащего описи и аресту, с участием специалиста ГУ МЧС России по Новгородской области входная дверь квартиры К.А.П. была взломана. Факт взлома входной двери квартиры К.А.П. и, как следствие, причинение вреда её имуществу в результате признанных незаконными действий должностных лиц ОСП, помимо пояснений, изложенных в исковом заявлении К.А.П., подтверждается вступившими в законную силу судебными постановлениями (решением Новгородского городского суда, постановлением мирового судьи судебного участка).

Не оспаривалось данное обстоятельство и представителем ответчика УФССП в ходе рассмотрения данного дела. Учитывая изложенное, К.А.П.

имеет право требовать возмещения убытков в результате совершения указанных действий (ст. 15 ГК РФ). В подтверждение размера причиненного ущерба К.А.П. представлены квитанции к приходным кассовым ордерам ООО «ХХХ», из которых следует, что стоимость приобретенной ею двери в сентябре 2006 года составляла 8700 руб. Однако, как следует из материалов дела, в том числе из объяснений истицы К.А.П., данных ею в ходе рассмотрения дела в судебном заседании, повреждение входной двери выражается лишь в нарушении запирающего устройства. Представитель УФССП также пояснил, что при взломе двери был поврежден только замок на входной двери, сама дверь в результате совершения данного действия не пострадала. Отменяя решение Новгородского районного суда в части отказа К.А.П. в удовлетворении исковых требований о взыскании материального ущерба в размере стоимости поврежденной входной двери, судом кассационной инстанции указано, что при новом рассмотрении дела суду следует проверить доводы истца о необходимости полной замены двери в результате ее взлома, предложить ему представить соответствующие доказательства, а в случае замены замка — доказательства, подтверждающие размер понесенных в связи с этим расходов. При необходимости использования для разрешения данных вопросов специальных познаний, обсудить вопрос о назначении по делу экспертизы, после чего, оценив объяснения сторон и собранные по делу доказательства, постановить по делу законное и обоснованное решение.

Установленный факт взлома судебным приставом-исполнителем входной двери квартиры К.А.П. сам по себе не свидетельствует о необходимости ее полной замены. Согласно пояснениям представителя ответчика — УФССП, когда приставы вновь приходили к истице, та же дверь стояла на месте, при этом была закрыта на замок. Данное обстоятельство подтверждается исследованными в судебном заседании Актами исполнительных действий. Истица от участия в судебном заседании при новом рассмотрении дела отказалась, соответствующих доказательств в подтверждение доводов о необходимости полной замены входной двери не представила. ходатайств о назначении по делу экспертизы, которая могла бы подтвердить доводы иска в указанной части, К.А.П. не заявлено. Истицей в судебное заседание не представлено и надлежащих доказательств, подтверждающих размер понесенных расходов, связанных с заменой замка на входной двери, в то время как данное обстоятельство, с учетом

распределения бремени представления доказательств, подлежит доказыванию со стороны истца. Соответственно, размер ущерба является недоказанным, в связи с чем исковые требования К.А.П. в данной части удовлетворению не подлежат.

Относительно исковых требований К.А.П. о взыскании транспортных расходов в связи с проездом в Великий Новгород для участия в судебном заседании по оспариванию действий судебных приставов-исполнителей, суд отмечает, что истицей не представлено подлинников документов,

**ОБЫЧНОМУ ЧЕЛОВЕКУ, ДАЛЕКО НЕ ВСЕГДА  
ХОРОШО ПОДКОВАННОМУ В ЮРИДИЧЕСКОМ  
ПЛАНЕ, ОЧЕНЬ ТЯЖЕЛО ДОСТОЙНО  
ПРОТИВОСТОЯТЬ В ПРАВОВОЙ БОРЬБЕ ОРГАНУ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ**

подтверждающих произведенные расходы, а согласно положениям ст. 71 ГПК РФ письменные доказательства представляются в подлиннике или в форме надлежащим образом заверенной копии. При этом подлинные документы представляются тогда, когда обстоятельства дела согласно законам или иным нормативным правовым актам подлежат подтверждению только такими документами, когда дело невозможно разрешить без подлинных документов. В данном случае, учитывая характер и сущность заявленных требований, при отсутствии подлинников документов, подтверждающих произведенные транспортные расходы, у суда не имеется законных оснований для удовлетворения заявленных исковых требований и в указанной части.

Что мы видим в данном деле? На первый взгляд, вроде бы всё верно: истица была вынуждена за свои деньги возмещать причинённый приставами ущерб, подкрепила всё соответствующими квитанциями. Но на самом деле нет причинно-следственной связи между действиями приставов и заменой двери при том, что сотрудники ФССП сломали лишь замок. Т.е. можно сделать вывод о том, что истица «под шумок» решила сменить дверь, свалив расходы за это на приставов и их действия (косвенно в пользу такой версии свидетельствуют её же слова в первом заседании о сломанном замке, плюс неявка в повторное заседание). Истица должна была либо провести экспертизу за свой счёт, либо ходатайствовать о её проведении судом. Ни того, ни другого сделано не было, а между тем заключение экспертизы могло стать ключевым моментом дела, перевернувшем бы весь его ход на 180 градусов — была бы доказана необходимость замены именно ДВЕРИ ЦЕЛИКОМ, а не только замка. Плюс расходы на замену замка не были доказаны.

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

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

**В номере**



**Кантемир  
Татаров**  
Danifo Web & Design

**Молодое поколение,  
зная толк в  
электронике, может  
таких переводов вам  
наделать...**



**«Школа наоборот»  
— это когда можно  
научиться НЕ делать  
так...**

**Михаил Богданов**  
CONSORT Group