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

Антон Палюлин

Регистрация важнее свидетельства

Екатерина Благодарова

Материнский капитал и ипотека — проблемы и споры

Татьяна Горошко

Снос дачных домиков. Споры

Юлия Чумак

Наследственные споры

Наталия Пластинина

Ошибки и мошенничества нотариусов

Василий Орленко

Законопроекты должны готовить и сопровождать только юристы-профессионалы

Анастасия Кардаш

Татьяна Горошко

Юлия Чумак

Наталия Пластинина

Василий Орленко

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

www.TOP-PERSONAL.RU

ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 9 (195)

СЕНТЯБРЬ 2016

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

Андрей Криницын

Особенности применения положений части 2 статьи 4.4 КоАП РФ при рассмотрении дел об административных правонарушениях в сфере трудового законодательства

Ольга Москалева

Признание должностной инструкции недействительной

Василий Войнов

Трудовые отношения — весьма специфичная область права и далеко не каждая юридическая компания может за них браться

Мария Бубнова

Агросектор: споры с сезонными работниками

Юлия Осипова

Комментарий к статье Алии Гатауллиной «Гражданско-правовые договоры с работниками: трудовой или не трудовой — вот в чем вопрос»

Анна Абраменко, Владимир Зотов, Нина Заварзина, Алексей Гатин, Ирина Соловьева, Андрей Пистоляка

Эксперты ТРУДОВОЕ ПРАВО анализируют актуальные проблемы трудовых отношений

Ольга Москалева

Василий Войнов

Мария Бубнова

Юлия Осипова

Алексей Гатин

Нина Заварзина

БИЗНЕС ИДЕИ БИЗНЕС РЕШЕНИЯ БИЗНЕС ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕС ПРОЦЕССЫ

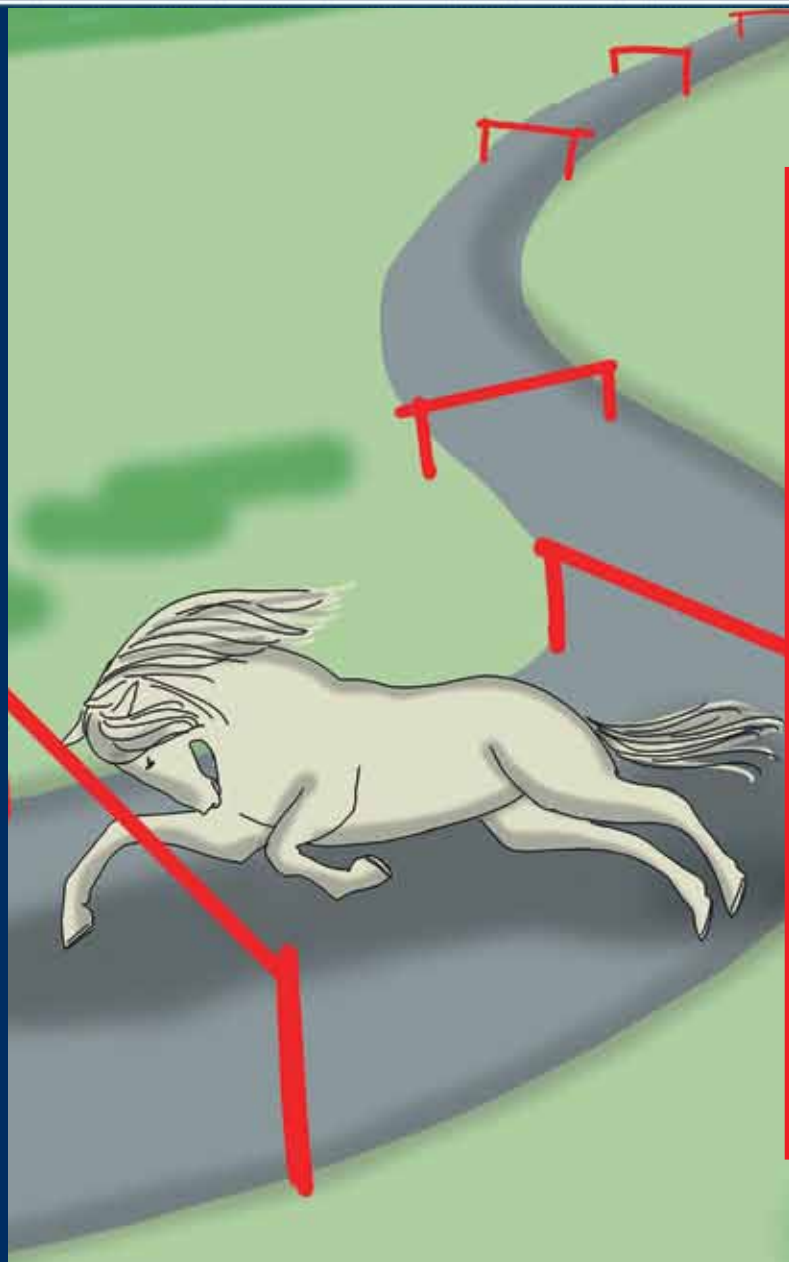
№ 32 (396) 2016

www.TOP-PERSONAL.ru

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы по каталогу "Роспечать" – 71052; 70856; 79836;

СЕНТЯБРЬ 1–7



Игорь Мельник

У любой лошади наступает момент, когда ее надо пристрелить

Главная тема номера: «СТАРЫЕ КРЫСЫ» ИЛИ «ОХОТНИЧЬИ ПСЫ»

10–я Юбилейная церемония Национальной Деловой Премии «КАПИТАНЫ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА»

5 октября 2016 г.
отель Савой

пройдет 5 октября в гостеприимном отеле САВОЙ (ул.Рождественская)
Более 150 лучших компаний России получат дипломы в номинациях:

- **ДЕЛОВАЯ РЕПУТАЦИЯ**
- **ЛУЧШИЕ РАБОТОДАТЕЛИ**
- **ЛУЧШИЕ CEO**
- **ЛУЧШИЕ HRD**

и другие

История премии началась в начале 2000-х годов в рамках исследования кадрового рынка (лучшие сайты и кадровые агентства) методом прямого опроса компаний Москвы.

Идея возникала от обратного – раз компании называют нам своих лучших провайдеров кадровых услуг, то, наверняка, кадровые агентства смогут немало сказать и о своих клиентах?

Действительно, проводя ежедневно массу собеседований в своих офисах, консультанты агентств постепенно получают очень четкую и достоверную картинку каждой компании откуда к ним приходят кандидаты (тем более, в агентствах кандидаты более откровенны в своих оценках работодателей).

Итак, основными экспертами Премии стали консультанты кадровых агентств, тренинговых компаний и позже к ним присоединились юридические и консалтинговые фирмы.

История премии – это некий срез неумолимого роста экономики России, быстрого появления в лидерах роста инновационных компаний, компаний новой экономики – айти, вчера еще никому не известных компаний.

Некоммерческий характер премии дает организаторам возможность не зависеть от внешних факторов и от возможных лауреатов

Деловая репутация – она просматривается сегодня легко с помощью СМИ особенно соцсетей в современном отрытом мире практически невозможно скрыть негатив, изображать из себя «белую и пушистую» компанию. Социальная ответственность ве более становится обязательным атрибутом нормальной успешной компании .

Лучшие работодатели – эта номинация стала привычной и весьма ценной для многих компаний.

Итак, ждем гостей и лауреатов 5 октября.
В программе – вручение дипломов, общение, фуршет.
tp@top-personal.ru

Дачные участки надо будет измерить... Решение принято, но реально ли оно? Миллионы брошенных домиков в стране...

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

СОДЕРЖАНИЕ

Наследование

Кристина Проценко
Наследование недвижимого имущества. Судебные споры по наследуемой ипотеке 7

Регистрация

Анастасия Кардаш
Нотариат и крупные бизнес-сделки с недвижимостью: новеллы законодательства . . 17

Антон Палюлин
Регистрация важнее свидетельства 27

Маткапитал

Екатерина Благодарова
Материнский капитал и ипотека — проблемы и споры 31

Дачи

Татьяна Горошко
Снос дачных домиков. Споры 41

Наследственные споры

Юлия Чумак
Наследственные споры 57

Нотариат

Анастасия Кардаш
Роль нотариуса в сделках с недвижимым имуществом 61

Наталия Пластинина
Ошибки и мошенничества нотариусов 71

Законопроекты

Василий Орленко
Законопроекты должны готовить и сопровождать только юристы-профессионалы. 83

Юристы говорят...

Ксения Тур, Илья Рейзер, Екатерина Шаго
Юристы говорят... (актуальные проблемы квартирного вопроса) 91

Комментарий эксперта

Владимир Алистархов
Комментарий к статье о перепланировках . . .107

с. 7

Кристина Проценко

...Помимо прав на все имущество, принадлежащее наследодателю, к наследникам переходят и обязательства по его долгам...

с. 31

Екатерина Благодарова

...Банк может ставить ограничения по типу приобретаемого жилья: только новостройки или, наоборот, только вторичный фонд...

с. 17

Анастасия Кардаш

...Договор об отчуждении здания (части здания, помещения либо сооружения) и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены указанные объекты, не подлежит обязательному нотариальному удостоверению...

с. 41

Татьяна Горошко

...Не всегда наличие прав на дачный земельный участок является основанием для беспроблемного возведения на нем дачного домика...

с. 57

Юлия Чумак

...Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно...

с. 61

Анастасия Кардаш

...При отсутствии договора страхования нотариус не имеет права совершать нотариальные действия...

с.71

Наталия Пластинина

...Всего лишь подозрения не доказывают вину нотариуса, и не подтверждают правомерность требований к нотариусу о возмещении ущерба...

с. 91

Екатерина Шаго

...Не важно, сколькими квартирами в многоквартирном доме вы владеете, на ваше право голоса влияет количество ваших квадратных метров...

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 01.09.2016.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 58-21.

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

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО © , 2016

ISBN 978-598172-008-6

9 785981 720086

Кристина Проценко

юрист

Наследование недвижимого имущества. Судебные споры по наследуемой ипотеке

Наследование недвижимого имущества, находящегося в залоге у банка или иного лица, зачастую порождает судебные споры. Как избежать судебного разбирательства, какие особенности существуют у этого вида наследования и какие нюансы необходимо учитывать, читайте в настоящей статье.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О НАСЛЕДОВАНИИ

Прежде чем разбирать специфику наследования залогового имущества, необходимо понять общие положения законодательства о наследовании.

После смерти практически любого человека остается какое-то имущество. Наследство открывается после его смерти (ст. 1113 Гражданского кодекса РФ). Умерший становится наследодателем, а его близкие и/или родственники — наследниками по закону (ст. 1141 ГК РФ). Также наследником может быть совершенно постороннее лицо, указанное наследодателем в завещании (ст. 1118 ГК РФ).

ЕСЛИ В НАСЛЕДСТВЕННУЮ МАССУ ВХОДИТ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ИЛИ ДОМ, ГДЕ ПОМИМО НАСЛЕДОДАТЕЛЯ ПРОЖИВАЛИ НАСЛЕДНИКИ, ТО В ЭТОМ СЛУЧАЕ БУДЕТ СЧИТАТЬСЯ, ЧТО ТАКИЕ НАСЛЕДНИКИ ПРИНЯЛИ ЭТО ИМУЩЕСТВО, СЛЕДОВАТЕЛЬНО, ОФОРМИТЬ ПРАВА НА НЕГО МОЖНО И ПО ИСТЕЧЕНИИ ШЕСТИМЕСЯЧНОГО СРОКА

Существует 5 очередей наследования по закону (ст. 1145 ГК РФ). Но обычно есть наследники первой или второй очереди. Первая очередь — это супруг, дети и родители наследодателя (ст. 1142 ГК). Вторая — полнородные и неполнородные братья и сестры, дедушки и бабушки со стороны обоих родителей (ст. 1143 ГК).

Местом открытия наследства будет последнее место проживания умершего, либо место, где находится недвижимое имущество, либо наиболее

ценная его часть, если наследодатель не проживал на момент смерти на территории Российской Федерации (ст. 1115 РФ).

После смерти наследодателя у наследников есть 6 месяцев, чтобы заявить о своих правах на наследство (ст. 1154 ГК РФ). Для этого необходимо обратиться к нотариусу по месту открытия наследства с заявлением о принятии наследства. Если срок принятия наследства пропущен по уважительной причине, то он может быть восстановлен через суд (ст. 1155 ГК РФ).

Если в наследственную массу входит жилое помещение или дом, где помимо наследодателя проживали наследники, то в этом случае будет считаться, что такие наследники приняли это имущество, следовательно, оформить права на него можно и по истечении шестимесячного срока. Однако на другое имущество наследодателя это правило не распространяется.

НЮАНСЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НАСЛЕДОВАНИЕМ

В соответствии с законодательством ипотекой является оформление договора о залоге имущества, который является обеспечением обязательства по кредитному договору, договору займа или любому другому гражданско-правовому договору (ст. ст. 1-2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В рамках рассмотрения вопроса о наследовании недвижимого имущества, находящегося в залоге, речь пойдет о кредитных договорах, заключенных между физическим лицом и кредитной организацией — банком, и договорах займа, поскольку именно по таким договорам чаще всего возникают споры.

Очень часто при нехватке денежных средств на покупку квартиры или дома люди берут кредит в банке, а приобретаемое имущество передают в залог банку. Также может быть оформлен договор займа не с кредитной организацией, а с физическим или юридическим лицом, в качестве обеспечения которого заимодавцу в залог передается недвижимое имущество.

При этом правом собственности на недвижимое имущество и правом пользования обладает заемщик.

Если заемщик в течение определенного договором времени не осуществляет платежей по кредиту банк вправе обратиться в суд о взыскании суммы задолженности и обращении взыскания на объект ипотеки — такое условие содержат все кредитные договоры.

ОСОБЕННОСТИ НАСЛЕДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЗАЛОГЕ

Помимо прав на все имущество, принадлежащее наследодателю, к наследникам переходят и обязательства по его долгам (ст. 1175 ГК РФ), в том числе по кредитным договорам и договорам займа, обеспеченным ипотекой — в порядке универсального правопреемства (ст. 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Это означает, что после смерти заемщика к его наследникам, принявшим наследство, переходят обязанности по кредитному договору в том же объеме и на тех же условиях.

ПОМИМО ПРАВ НА ВСЕ ИМУЩЕСТВО, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЕ НАСЛЕДОДАТЕЛЮ, К НАСЛЕДНИКАМ ПЕРЕХОДЯТ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЕГО ДОЛГАМ

По долгам наследодателя наследники отвечают солидарно и в пределах стоимости наследуемого имущества (доли в наследуемом имуществе).

Наследование имущества, обремененного ипотекой, отличается от общего порядка наследования. После подачи заявления о вступлении в наследство нотариусу необходимо сообщить в банк, выдавший кредит о смерти заемщика. Если речь идет о договоре займа, то необходимо сообщить заимодавцу о факте смерти должника. Сделать это необходимо, чтобы не нести ответственность за просрочку внесения платежей: уплачивать неустойку, пени, штрафы и т.п. Кроме того, многие банки специально выжидают достаточно длительный срок, чтобы сумма задолженности стала больше, и обращаются в суд сразу с двумя требованиями: о погашении задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

ВИДЫ СУДЕБНЫХ СПОРОВ ПО ДЕЛАМ О НАСЛЕДОВАНИИ ИМУЩЕСТВА В ИПОТЕКЕ

Судебная практика по делам о наследовании имущества в ипотеке достаточно однообразная, поскольку есть Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», содержащее разъяснения по этому виду судебных споров, которых нижестоящие суды и придерживаются.

Позиция судов такова — наследование заложенного имущества возможно только при принятии наследниками и долгов наследодателя (п. 58 Постановления ВС РФ № 9). Если наследодатель не имел задолженности по ипотечному кредиту или договору займа, то к наследнику переходит обязанность вносить ежемесячные платежи, если же у наследодателя имелась задолженность по этим обязательствам, то к наследникам, кроме необходимости вносить ежемесячные платежи, переходит обязанность погасить имеющуюся задолженность и все штрафные санкции за просрочку погашения кредита или займа. В противном случае взыскание обращается на заложенное имущество. При этом исключений не делается ни для несовершеннолетних наследников (апелляционное определение Омского областного суда от 05.05.2016 по делу № 33-3814/16), ни для инвалидов (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 09.06.2016 по делу № 33-5628/16).

Есть несколько видов судебных споров между наследниками должника и кредиторами:

• Иски банков к наследникам о взыскании задолженности по ипотечному кредиту и обращении взыскания на заложенное имущество (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2016 № 09АП-24714/2016 по делу № А40-120385/2015);

ПО ДОЛГАМ НАСЛЕДОДАТЕЛЯ НАСЛЕДНИКИ ОТВЕЧАЮТ СОЛИДАРНО И В ПРЕДЕЛАХ СТОИМОСТИ НАСЛЕДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА (ДОЛИ В НАСЛЕДУЕМОМ ИМУЩЕСТВЕ)

• Иски заимодавцев к наследникам о взыскании суммы займа/задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество (решение Зеленоградского районного суда г. Москвы от 30.09.2015 по делу № 2-2324/15);

• Иски наследников к банкам об оспаривании сумм задолженности по кредитам/займам или признании сделок недействительными (решение Ивантеевского городского суда Московской области по делу № 2-85/16).

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ НАСЛЕДНИКОВ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ДО СУДЕБНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

Самое главное — постараться избежать судебного разбирательства, поскольку это совершенно не рационально.

Что необходимо сделать:

• Как можно раньше после смерти наследодателя пересмотреть все имеющиеся документы на имущество, а также перебрать иные документы,

поискать расписки или договоры займа — наследники могут и не знать о долгах и залоге имущества;

- Если стало известно о кредитных (заемных) обязательствах и залоге имущества, необходимо ознакомиться с условиями кредитного договора или договора займа и понять, есть ли возможность и желание принимать долги наследодателя ради получения имущества в собственность;

- Если принято решение о принятии наследства, необходимо как можно раньше сообщить о факте смерти в банк или заимодавцу;

ПОЗИЦИЯ СУДОВ ТАКОВА — НАСЛЕДОВАНИЕ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПРИ ПРИНЯТИИ НАСЛЕДНИКАМИ И ДОЛГОВ НАСЛЕДОДАТЕЛЯ

- Обратиться с заявлением о принятии наследства к нотариусу по месту открытия наследства;

- Провести переговоры с банком или заимодавцем на предмет пересмотра сроков и размера долга наследодателя, чтобы не допустить обращения взыскания на имущество.

Если же наследники приняли решение отказаться от наследства (ст. 1157 ГК РФ) или просто его не принимать, то долги наследодателя к ним не перейдут, равно как и право собственности на заложенное имущество. Такое имущество наследодателя будет являться выморочным (ст. 1151 ГК РФ) и перейдет в собственность городского или сельского поселения, муниципального района или городского округа (в зависимости от места расположения недвижимости), как и долги, которые подлежат уплате (поста-

новление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.01.2016 № Ф04-29076/15).

РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ НАСЛЕДНИКОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В СУДЕБНОМ РАЗБИРАТЕЛЬСТВЕ

Но не всегда удается избежать судебного разбирательства. Несмотря на однозначную позицию судов, это не означает, что получить решение суда в свою пользу для наследника нереально. Есть несколько моментов, на которые следует обратить внимание при составлении искового заявления или подготовке мотивированных возражений на иск кредитора:

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ

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

Всякая проблема — по сути,
клад, ибо любое улучшение
и развитие начинается
с проблемы, точнее —
с ее выявления и признания,
что она существует
читайте в главной теме
УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ
в ближайших выпусках

Анастасия Кардаш

Юрист

Нотариат и крупные бизнес-сделки с недвижимостью: новеллы законодательства

Нотариат и крупные бизнес-сделки с недвижимостью: новеллы законодательства

Обязательная нотариальная форма для отдельных видов сделок с недвижимостью установлена Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости).

Нотариальное удостоверение сделки в соответствии со статьей 163 Гражданского кодекса Российской Федерации означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

ПРАВОВАЯ ПОМОЩЬ, ОКАЗЫВАЕМАЯ НОТАРИУСОМ, НЕ НОСИТ ФОРМАЛИЗОВАННОГО ХАРАКТЕРА, ПОСКОЛЬКУ В СЛУЧАЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СОМНЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ СДЕЛКИ ЗАКОНУ ИЛИ НАМЕРЕНИЯМ СТОРОН НОТАРИУС ОБЯЗАН ОТКАЗАТЬ В СОВЕРШЕНИИ НОТАРИАЛЬНОГО ДЕЙСТВИЯ ИЛИ ЖЕ ОТЛОЖИТЬ ЕГО СОВЕРШЕНИЕ В СВЯЗИ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ ПОЛУЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы), определяя правила совершения нотариальных действий, закрепляют, что при удостоверении сделки нотариус устанавливает личности сторон, проверяет полномочия представителей, дееспособность физических лиц и правоспособность юридических лиц; а также разъясняет сторонам смысл и значение сделки, ее правовые последствия, проверяет, соответствует ли ее содержание действительным на-

мерениям сторон, и не противоречит ли требованиям закона (статьи 42, 43, 54 Основ).

При этом правовая помощь, оказываемая нотариусом, не носит формализованного характера, поскольку в случае возникновения сомнения в соответствии сделки закону или намерениям сторон нотариус обязан отказать в совершении нотариального действия или же отложить его совершение в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

На сегодняшний день в связи с глобальным реформированием законодательства, действующего в Российской Федерации, введение обязательной нотариальной формы сделок с недвижимостью направлено, прежде всего, на стабилизацию ситуации на рынке недвижимости, снижение рисков мошенничества, обеспечение правового поведения населения, а также на сокращение случаев обращения за судебной защитой нарушенных прав. Поэтому стоит обратить внимание на новеллы законодательства в данной сфере.

1. Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменения, касающиеся обязательной нотариальной формы для всех сделок по отчуждению долей в праве собственности на недвижимое имущество, внесены в статью 24 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Статьей 24 Закона о государственной регистрации недвижимости установлена возможность отчуждения всеми участниками долевой собственности на недвижимое имущество своих долей по одной сделке, которая подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Федеральная нотариальная палата в письме от 22.06.2016 исх. № 2173/03-16-3 высказала правовую позицию по вопросу взимания нотариального тарифа за удостоверение сделки по отчуждению всеми участниками долевой собственности на недвижимое имущество своих долей: и нотариальный тариф, и услуги правового и технического характера взимаются однократно, исходя из суммы договора, а не из количества участников долевой собственности, отчуждающих свои доли.

2. В новой редакции Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 360-ФЗ) изложена статья 56 Основ. Теперь договор об отчуждении объектов недвижимого имущества может быть удостоверен любым нотариусом в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество. Закрепленный статьей 56 Основ экстерриториальный принцип удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества направлен, прежде всего, на обеспечение доступности и удобства для граждан и юридических лиц нотариальных услуг.

3. Федеральным законом № 360-ФЗ внесены изменения в статью 14 Закона о государственной регистрации недвижимости, касающуюся удостоверения государственной регистрации прав. С 15 июля 2016 года проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество будет удостоверяться исключительно выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом со дня вступления в силу Федерального закона № 360-ФЗ для подтверждения регистрации прав на недвижимое имущество выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним должна приниматься наравне со свидетельством о государственной регистрации (пункт 7 статьи 21 Федерального закона № 360-ФЗ).

Таким образом, с 15 июля 2016 года в результате совершения нотариального действия по представлению документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним нотариус будет выдавать в электронной форме (или в форме документов на бумажных носителях) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним — единственный документ, удостоверяющий проведенную государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4. Хотелось бы обратить внимание на необходимость нотариального удостоверения сделки купли-продажи здания (части здания, помещения либо сооружения) и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены указанные объекты.

В соответствии со статьей 24 (пункт 1) Закона о государственной регистрации недвижимости с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий, на которых продает ее. Такая сделка подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

Согласно пункту 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) преимущественное право покупки не распространяется на случаи продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Статьей 552 ГК РФ (пункт 1) предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В силу пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

С учетом изложенного возникновение права собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположено здание (часть здания, помещения либо сооружения), неразрывно связано с возникновением права собственности на указанные объекты недвижимости. Доля в праве общей долевой собственности на такой зе-

мельный участок следует судьбе отчуждаемого объекта недвижимости и не обладает самостоятельной оборотоспособностью.

В связи с этим договор об отчуждении здания (части здания, помещения либо сооружения) и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены указанные объекты, не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ДОЛЮ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНО ЗДАНИЕ (ЧАСТЬ ЗДАНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ ЛИБО СООРУЖЕНИЯ), НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАНО С ВОЗНИКНОВЕНИЕМ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА УКАЗАННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

5. За совершение нотариального действия нотариус, помимо нотариального тарифа, вправе взимать плату за оказание услуг правового и технического характера. Однако действующее законодательство не регламентирует, в отличие от размера нотариального тарифа, размер платы, которую нотариус вправе взимать за оказание им услуг правового и технического характера при совершении нотариального действия. В связи с этим размер платы за оказание услуг правового и технического характера взимается нотариусами с учетом рекомендаций нотариальной палаты соответствующего субъекта Российской Федерации по взиманию платы за оказание нотариусами услуг правового и технического характера.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 332-ФЗ «О внесении изменений в статьи 188 и 189 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» дополнены статьи 25 и 30 Основ. Так, Федеральная нотариальная палата обязана утвердить порядок определения обязательного для применения нотариусами и экономически обоснованного предельного размера платы за оказание услуг правового и технического характера, а также установить предельные размеры платы за оказание нотариусами услуг правового и технического характера для каждого субъекта Российской Федерации до 1 ноября 2016 года. Нотариальные палаты субъектов Российской Федерации обязаны установить обязательные для применения нотариусами размеры платы за оказание услуг правового и технического характера для каждого субъекта Российской Федерации, а также разместить на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию об установленных размерах платы за оказание нотариусами услуг правового и технического характера до 1 января 2017 года.

6. Институт нотариата выполняет в имущественном обороте особую роль по защите прав и законных интересов физических и юридических лиц посредством совершения нотариальных действий от имени Российской Федерации. Деятельность нотариата направлена на предотвращение споров между участниками гражданских правоотношений, в том числе путем разъяснения смысла и значения действующих правовых норм.

Кроме того, дополнительной гарантией, направленной на снижение рисков от участия в гражданском обороте лиц, обратившихся к нотариусу за удостоверением указанных сделок, является один из основополагающих принципов нотариальной деятельности — принцип полной имущественной ответственности нотариуса. В случае причинения имуществу гражданина или юридического лица вреда в результате совершения нотариального действия с нарушением закона нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность. Возмещение вреда, причиненного нотариусом, гарантируется страхованием ответственности нотариуса, его личным имуществом, коллективным страхованием нотариальной палаты субъекта Российской Федерации и компенсационным фондом Федеральной нотариальной палаты, формируемым за счет отчис-

лений от членских взносов нотариальных палат субъектов Российской Федерации (статья 17 Основ).

В силу изменений в статью 18 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, внесенных Федеральным законом № 360-ФЗ, заключить договор гражданской ответственности на сумму не менее 5 000 000 рублей обязан нотариус, удостоверяющий не только договоры ипотеки, но и договоры по распоряжению недвижимым имуществом.

Регистрация

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ

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

Антон Палюлин

Юрист, юридический центр «ВЕКТОР Право»

Регистрация важнее свидетельства

Регистрация важнее свидетельства

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 паспорта участников сделки. Право собственности на недвижимость возникает у приобретателя после государственной регистрации. Государственная 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 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 будет подтверждать то, что 1 августа 2016 собственником указанного дома был Иванов. Для заключения сделки, таким образом, потребуется свежая выписка из ЕГРП, полученная за 1-2 дня (не более 30 дней) до сделки. Указанные правила касаются любой недвижимости: жилой, коммерческой, а также земли.

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ

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

В номере

Искусственный интеллект и бизнес: завтра уже сегодня

Елена Озерцова
«Цеппелин Русланд»

Не повышайте регулярно заработную плату сотруднику, как бы хорошо он ни работал

Игорь Мельник

Екатерина Благодарова

Юрист

Материнский капитал и ипотека — проблемы и споры

Материнский капитал и ипотека — проблемы и споры

Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», или проще — «закон о материнском капитале», предполагает не так много вариантов его использования. И, естественно, самым популярным является направление материнского капитала на улучшение жилищных условий.

Но так как для большинства регионов России средств материнского капитала не достаточно для покупки жилья для комфортного проживания семьи, то тут не обойтись без заемных средств или рассрочки платежа, а, соответственно, ипотеки. Средства материнского капитала можно использовать для погашения обязательств перед различными кредитными организациями, даже при условии возникновения этих обязательств до приобретения права на дополнительные меры государственной поддержки.

Также денежные средства капитала можно использовать в качестве первоначального взноса по жилищному кредиту или займу. Однако следует учитывать, что если Вы рассчитываете использовать материнский капитал

ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ДИКТУЕТ БАНК

в качестве первоначального взноса при оформлении ипотеки, но без собственных накопленных средств, то это может негативно сказаться на принятии решения сотрудниками банка о предоставлении Вам кредита. Так как отсутствие накоплений говорит о том, что Ваших доходов хватает только на текущие расходы. Также необходимо помнить, что при использовании средств материнского капитала условия кредитования диктует банк. Не каждый банк принимает средства материнского капитала. При наличии специальной программы кредитования с использованием материнского капитала чаще всего процент за пользование заемными средствами будет выше. Также банк может ставить ограничения по типу приобретаемого жилья: только новостройки или, наоборот, только вторичный фонд.

Кредит может быть оформлен на одного из супругов единолично, либо оба супруга выступают созаемщиками по кредитным обязательствам и одновременно собственниками приобретаемого жилья. Оформлять кредит

(ипотеку) или привлекать иных родственников в качестве созаемщиков не стоит. В этом случае нельзя использовать средства материнского капитала.

ГДЕ ОФОРМИТЬ КРЕДИТ НА ЖИЛЬЕ?

Следует иметь в виду, что в законе о материнском капитале нет ограничения на статус организации, в которой вы получаете кредит на улучшение жилищных условий. Иными словами, это могут быть не только банки.

БАНК МОЖЕТ СТАВИТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ТИПУ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛЬЯ: ТОЛЬКО НОВОСТРОЙКИ ИЛИ, НАОБОРОТ, ТОЛЬКО ВТОРИЧНЫЙ ФОНД

И если отдел Пенсионного фонда Российской Федерации, в который вы обратились для использования материнского капитала, вам отказал, то смело обращайтесь в суд.

Так, например, в гражданском деле № 2-1562/2016, рассмотренном Красногорским районным судом г. Каменск-Уральского, гражданка Н.З.А. обратилась с иском к Управлению Пенсионного фонда Российской Федерации об отмене решения об отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского капитала. Истец Н.З.А., получив сертификат на материнский капитал в соответствии с законом при рождении второго ребенка, решила использовать его для покупки дома стоимостью 550 000 рублей. Эту сумму она по договору займа взяла на предприятии, в котором работала. Рассчитывала, что основную часть данного займа погасит с помощью средств материнского капитала, остальное — за счет собственных средств. После оформления купли-продажи дома она обратилась в отдел Пенсионного фонда Российской Федерации с заявлением о направлении

средств материнского капитала на погашение имеющегося займа, оформленного для приобретения жилого дома. Но ей отказали в удовлетворении заявления, мотивируя тем, что денежные средства по договору займа она получила наличными деньгами в кассе предприятия, после этого передала их продавцу. Суд, рассмотрев имеющиеся материалы дела, иск гражданки Н.З.А. удовлетворил, отказ в удовлетворении заявления о направлении средств материнского капитала на погашения займа, оформленного на работе истицы, признал незаконным.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО О ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛЕЙ В ПРИОБРЕТЕННОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМ ДЕТЯМ

При покупке или строительстве жилья с использованием средств материнского капитала следует помнить о необходимости оформления права собственности на приобретенное жилье в долевую собственность всех членов семьи, включая детей. В законе нет ограничения на размер каждой доли, это остается на усмотрение владельца сертификата и членов его семьи. При оформлении сделки купли-продажи, в случае приобретения жилья в ипотеку, от вас потребуют нотариальное обязательство о выделении долей членам семьи. После погашения кредита, выделенного на покупку или строительство жилья, и снятия обременения в виде ипотеки выделение долей обязательно. При оформлении ипотечного кредита с использованием материнского капитала в качестве первоначального взноса возможно оформление права собственности на всех членов семьи уже при совершении сделки купли-продажи. В этом случае нотариальное обязательство о выделении долей от Вас не потребуется.

В гражданском деле № 2-327/2016, рассмотренном Сафакулевским районным судом Курганской области, прокурор Сафакулевского района обратился в суд с иском в интересах несовершеннолетних о возложении обязанности по оформлению жилого помещения в общую собственность. Судом установлено, что гражданка Б.А.В. после рождения второго ребенка приобрела право на материнский капитал, который использовала на приобретение жилого помещения. Но после снятия ограничения в виде ипотеки в положенный срок не выделила доли в приобретенном жилье членам семьи, в том числе несовершеннолетним детям. Суд удовлетворил иск прокурора и обязал Б.А.В. в месячный срок произвести выделение долей в приобретенной квартире.

При невыполнении обязательства выделения долей детям, кроме принуждения сделать это в судебном порядке, возможным последствием является признание сделки купли-продажи жилого помещения недействительной с условием двусторонней реституции. Одновременно это подразумевает и возврат в Пенсионный фонд Российской Федерации суммы, затраченной с материнского сертификата для покупки жилья.

В ЗАКОНЕ О МАТЕРИНСКОМ КАПИТАЛЕ НЕТ ОГРАНИЧЕНИЯ НА СТАТУС ОРГАНИЗАЦИИ, В КОТОРОЙ ВЫ ПОЛУЧАЕТЕ КРЕДИТ НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Так случилось, например, в гражданском деле № 2-408/2016, рассмотренном Славянским городским судом Краснодарского края по исковому заявлению начальника управления Пенсионного фонда Российской Федерации по Краснодарскому краю в Славянском районе к Л.В.В. о взыскании средств материнского капитала. Сделка купли-продажи, на совершение которой были направлены средства материнского капитала, была признана ничтожной, и установлена двусторонняя реституция, в исполнение которой денежные средства, уплаченные за жилой дом, возвращены ответчице Л.В.В. Суд обязал ответчицу Л.В.В. вернуть денежные средства в размере материнского капитала в Пенсионный фонд Российской Федерации, т.к. денежные средства были потрачены не по назначению, улучшения жилищных условий не произошло.

Обязательство о выделении долей в приобретенном жилом помещении распространяется только на детей, с которыми имеются официальные родительские связи (кровные, усыновленные). Например, женщина вступила в брак с мужчиной, у которого имеется ребенок от первого брака. В данном браке рождаются двое общих детей. При получении сертификата на мате-

ринский капитал, в случае использования его для улучшения жилищных условий, обязательство выделения долей ребенку мужа от первого брака у владелицы сертификата отсутствует, даже в случае совместного проживания с ребенком супруга от первого брака.

В Федеральном законе предусмотрен шестимесячный срок для выполнения обязательства по выделению долей жилого помещения в собственность несовершеннолетних детей с момента полного погашения кредита и снятия обременения в виде ипотеки. Обратите внимание, что доли выделить необходимо будет всем детям, рожденным у владельца материнского сертификата на момент выделения. Если вы приобрели квартиру с использованием материнского капитала, а позже родился еще один ребенок, то при погашении ипотечного кредита и снятии обременения долями наделяются все дети. В дальнейшем для продажи такого жилья вам потребуется согласие органов опеки и попечительства, которые проконтролируют, чтобы в ином приобретаемом жилье несовершеннолетним детям выделялись доли жилого помещения не меньшей площади, чем в приобретенном с использованием материнского капитала.

СНЯТИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ ЧЕРЕЗ СУД

Если жилое помещение приобретается с помощью заемных средств банка или иной кредитной организации, а затем погашается, в том числе за счет средств материнского капитала, то снять обременение в виде ипотеки довольно просто. Банк выдает вам закладную, справку о подтверждении закрытия кредитного договора, вы вносите изменения через отделения Росреестра и получаете новые свидетельства о праве собственности без обременения. Но иногда даже после погашения обязательств, возникших при приобретении жилья, снятие обременения в виде ипотеки может вызывать некоторые трудности, например, продавец недвижимости просто не желает подавать заявление о снятии обременения, выехал на длительное время в другой регион, связь с ним потеряна, или человек умер. Тогда необходимо подавать исковое заявление о снятии обременения в виде ипотеки в силу закона, по решению суда.

Граждане Л.В.Г. и Л.Т.Н. обратились с иском к К.А.Е. (дело № 2-418/2016 рассмотрено Белоярским районным судом Свердловской области). Иск по-

дан о прекращении обременения в виде ипотеки. Граждане Л.В.Г. и Л.Т.Н. приобрели у ответчика К.А.Е. земельный участок и жилой дом. Общая стоимость их составила 545 000 рублей. Часть денежных средств в размере 186 000 рублей были переданы ответчику при заключении договора купли-продажи. Остальная часть должна была быть передана продавцу за счет средств материнского капитала. Для этого при регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи было зарегистрировано ограничение права в виде ипотеки в силу закона. После истец Л.Т.Н. обратилась в Пенсионный фонд Российской Федерации с заявлением о перечислении денежных средств на счет продавца. Заявление было удовлетворено, денежные средства перечислены. Таким образом, принятые при заключении договора купли-продажи обязательства покупателями были исполнены. Денежные средства за приобретаемое жилье перечислены в полном объеме. Однако ответчик К.А.Е. отказывался подавать заявление о снятии обременения в виде ипотеки. Ограничение права собственности в виде ипотеки в силу закона прекращено по решению суда.

ИПОТЕКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА ПОСЛЕ РАЗВОДА

Развод сам по себе несет много неприятностей и задач, которые необходимо урегулировать. При наличии в собственности супругов жилья, нажитого совместно, встает вопрос о его разделе. Если квартира приобретена в ипотеку, поделить ее будет не просто. Использование материнского капитала для приобретения жилья проблем только добавляет.

Конечно, в идеале необходимо погасить ипотеку, а затем разделить совместно нажитое имущество. Но чаще всего это невозможно.

Для имущества, приобретенного с привлечением заемных средств, в том числе жилья в ипотеку, действуют те же правила, что и для имущества, приобретенного без кредитов. То есть должно делиться пополам. Многие задаются вопросом, а что будет с материнским капиталом? Возможно ли разделить эти деньги, ведь они также нажиты в период совместного проживания супругов? В первую очередь стоит помнить, что материнский капитал — не собственность супругов. Статья 34 Семейного кодекса РФ определяет понятие общей собственности супругов. К таковой действительно относятся

все материальные ценности, купленные или полученные мужем и женой до дня официального развода, включая денежные выплаты, но только если они НЕ ИМЕЮТ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ. А так как средства материнского капитала имеют определенное в законе назначение, то и разделу после развода они не подлежат. Распорядиться средствами капитала сможет только владелец сертификата, независимо от того, находится ли он в браке или нет. Основная цель использования сертификата на материнский капитал — это поддержка несовершеннолетних детей, а не их родителей.

ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА В КАЧЕСТВЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА ВОЗМОЖНО ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВСЕХ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ УЖЕ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Но если средства капитала уже потрачены на покупку жилья, делить его придется. В силу требования закона жилье, приобретаемое с привлечением средств материнского капитала, оформляется в общую долевую собственность всех членов семьи, включая детей. Поэтому и претендовать при разводе супруги могут только на свою долю, даже если она еще не выделена.

Гражданское дело № 2-529/2016 рассмотрено Ивантеевским городским судом Московской области. Истец К.И.Г. обратилась в суд с иском к бывшему супругу С.Д.В. о разделе совместно нажитого имущества, в том числе жилого помещения, приобретенного с привлечением заемных средств и использованием материнского капитала. На момент развода ипотека не погашена, доли несовершеннолетним детям не выделены. Истец просит суд признать за ней право на 4/5 жилого помещения, так как трое несовершен-

нолетних детей остаются жить с ней. Ответчику просит выделить 1/5 жилого помещения. Суд, приняв во внимание тот факт, что согласно законодательству РФ в приобретенном с использованием материнского капитала жилом помещении необходимо выделять доли не только супругам, но и несовершеннолетним детям, принял решение о выделении равных долей всем членам семьи — по 1/5 каждому.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО О ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛЕЙ В ПРИОБРЕТЕННОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ТОЛЬКО НА ДЕТЕЙ, С КОТОРЫМИ ИМЕЮТСЯ ОФИЦИАЛЬНЫЕ РОДИТЕЛЬСКИЕ СВЯЗИ (КРОВНЫЕ, УСЫНОВЛЕННЫЕ)

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

Татьяна Горошко

Снос дачных домиков. Споры

Снос дачных домиков. Споры

Гости съезжались на дачу… Уже во времена Пушкина понятие дачи начинает приобретать какой-то дополнительный, не просто бытовой смысл. Для кого-то дача — это Переделкино и посиделки большой семьей; для кого-то — источник продуктов и место приложения своих трудов.

За время существования самого слова «дача» были и переводы в дачные поселки вишневых садов, и массовое «распределение» участков в период СССР, но неизменным оставалось одно — стремление владельца такого земельного участка обустроить его, в том числе, безусловно, поставить при возможности дачный домик.

Однако не всегда наличие прав на дачный земельный участок является основанием для беспроблемного возведения на нем дачного домика. И тогда, к большому сожалению владельцев, им может грозить снос дачных домиков. О том, почему так происходит и какие нюансы надо учесть, мы рассмотрим подробно в данной статье.

НЕ ВСЕГДА НАЛИЧИЕ ПРАВ НА ДАЧНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ БЕСПРОБЛЕМНОГО ВОЗВЕДЕНИЯ НА НЕМ ДАЧНОГО ДОМИКА

Кроме того, в нашей статье мы рассмотрим проблемы терминологического определения такого объекта недвижимости, проблемы сноса дачных домиков в историческом аспекте, а также проанализируем материалы некоторых актуальных массовых судебных споров, и выясним, может ли простой человек противостоять крупной компании–монополисту в таких спорах и защитить свое имущество, в том числе в случаях, когда дачный домик построен лет 30 назад, а спор возник только сейчас.

Для начала необходимо определиться, какие же строения законодатель и сложившаяся практика относит к дачным домикам, как выделяет их среди всего множества сооружений (жилых домов, временных сооружений, подсобных строений и т.п.).

Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в статье 1 дает определение понятия дачного земельного участка. Дачный земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля). Возможность возведения на таком участке дачного домика упоминается в тексте закона, но не раскрывается подробно.

Необходимо отметить, что упоминание тем или иным образом дачных домиков мы можем встретить в достаточно разнообразных нормативных правовых актах:

1. Приложение Б Свода правил «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (актуализированная редакция СНиП 30-02-97), утвержденного Приказом Минрегиона РФ от 30 декабря 2010 г. № 849, выделяет два понятия: жилое* ***строение и жилой дом.***

Жилое строение*, как указано в данном нормативном правовом акте, это здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации.* ***Жилым*** *же* ***домом*** *предполагается здание, возводимое на дачном земельном участке для временного или постоянного проживания с правом регистрации.*

2. Письмо Минфина России от 25.08.2010 № 03-07-11/362 предлагает определять статус дачного домика производно от свидетельства о государственной регистрации права собственности, но, указывая варианты его обозначения, подчеркивает его нежилое назначение.

Таким образом, на уровне законодательного акта отсутствуют понятия дачных домиков или даже хотя бы какие-то существенные их отличительные признаки. Некоторые авторы (см. Тематический выпуск: Имущественный налоговый вычет (Анищенко А.В.) «Экономико-правовой бюллетень»,

2015, № 4) в связи с этим полагают, что понять, что такое «садовый домик» с юридической точки зрения, сложно. Из чего делают вывод, что это помещение для хранения сельскохозяйственного инвентаря или помещение, где можно укрыться от дождя или даже временно переночевать.

Однако, на наш взгляд, рассматривая проблему с исторической точки зрения, можно предположить, что такой вывод неверен. Дело в том, что в Гражданском кодексе РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) слова «жилой дом» и «дача» употреблялись как синонимы.

НА УРОВНЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО АКТА ОТСУТСТВУЮТ ПОНЯТИЯ ДАЧНЫХ ДОМИКОВ ИЛИ ДАЖЕ ХОТЯ БЫ КАКИЕ-ТО СУЩЕСТВЕННЫЕ ИХ ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ПРИЗНАКИ

Следовательно, исходя из существующих нормативных актов и опираясь на фактическое использование земельных участков, можно сделать вывод о том, что дачным (садовым) домиком может быть признано здание, предназначенное только для временного проживания в нем (т.е. нежилое), так как если здание пригодно для постоянного проживания, оно отвечает критериям определения «жилой дом».

«Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда». Эта норма-декларация содержится и в ст. 1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод (заключена в г. Риме 04.11.1950), и в ст. 26 Конвенции Содружества Независимых Государств о правах и основных свободах человека (заключена в Минске 26.05.1995), и в ст. 35 Конституции РФ. Однако достаточно распространены случаи, когда граждане, казалось бы, лишаются своей собственности — их дачные домики подлежат сносу.

Для того чтобы разобраться, есть ли шансы в судебном споре, необходимо прежде всего выяснить причины и правовые основания такого сноса:

1. Снос дачного домика как самовольной постройки;

2. Снос дачного домика при выкупе земельного участка, на котором он расположен, для государственных нужд.

Второй случай в рамках данной статьи мы рассматривать не будем, т.к. при всех присущих этой процедуре сложностях, владелец лишается своего имущества возмездно.

Рассмотрим подробнее снос дачного домика как самовольной постройки.

Для садоводов и дачников самовольная постройка, как отмечают некоторые авторы (Жмурко С. Легко ли быть садоводом. Самовольные постройки и отключение электричества останутся хитами в наступающем дачном сезоне // Юрист спешит на помощь. 2015. № 4), явление нередкое. Так, например, есть утверждение, что на 2005 год 90% садовых домов в Московской области имели статус самовольных построек (Вопросы легализации прав граждан на садовые дома (Лобанов Г.А.) («Юрист», 2005, № 10) («Бюллетень нотариальной практики», 2005, № 5)), однако автор, к сожалению, не приводит ссылки на проведенное исследование с расчетами.

Для предоставления гражданам возможности в массовом порядке без судебных споров узаконить свои дачные домики была проведена так называемая «дачная амнистия» (принята группа законов, позволяющих произвести государственную регистрацию права собственности на такие строения в упрощенном порядке), но и она не решила всех вопросов в этой области.

Понятие самовольной постройки, предусмотренной ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), не является новеллой в отечественном правопорядке. Статья 109 уже упоминавшегося Гражданского кодекса РСФСР 1964 года предусматривала снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами. Необходимо заметить, что, как и многие

другие вопросы советского правопорядка, и этот вопрос регулировался не только на уровне кодекса, но и на уровне большого количества разнообразных подзаконных актов. Так, например, письмо Республиканского управления технической инвентаризации МЖКХ РСФСР от 05.10.1977 № 15-1-446 «Об отражении в материалах инвентаризации фактов самовольного строительства и самовольного захвата земли» (к слову сказать, формально всё еще действующее в РФ) давало определение самовольного строительства. Согласно указанному письму *самовольное строительство — возведение жилых или нежилых построек (пристроек) без установленного разрешения, или без надлежаще утвержденного проекта, либо с существенным отступлением от проекта, или с грубым нарушением основных строительных норм и правил*.

Интересно отметить, что в этом письме в полной мере, на мой взгляд, отражались основные принципы отношения советского государства к собственности граждан: такие постройки, как было указано в п. 3 Письма, облагались налогом со строений и страховались в порядке обязательного окладного страхования, но при этом гражданин, осуществивший самовольное строительство, не приобретал права собственности на строение, независимо от времени (после 22 мая 1940 г.), в течение которого они находились в его пользовании, уплаты налогов и страховых платежей.

Также необходимо отметить, что формально по-прежнему действуют правила, предусмотренные Постановлением СНК РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках», Инструкция о порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР (утв. Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 21.02.1968 № 83). В силу указанных нормативных актов самовольно возведенные строения регистрации не подлежали.

Вопросы сноса самовольных построек являются не только сложными с точки зрения доказательной базы, но и социально значимыми, злободневными, как для граждан (ведь дачные участки для многих семей являются существенным материальным подспорьем), так и для бизнеса (достаточно вспомнить «ночь длинных ковшей» в Москве). Однако, несмотря не регулярное исследование судебной практики по этому вопросу (см. Обзор

судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного суда РФ 19.03.2014; обзор судебной практики № 2 (2016) и т.д.), единообразия в судебных спорах не всегда возможно достичь. Этому, к сожалению, способствует и реформа гражданского законодательства. Напомню, что последние изменения в ст. 222 ГК РФ были внесены Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ.

ДАЧНЫМ (САДОВЫМ) ДОМИКОМ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИЗНАНО ЗДАНИЕ, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЕ ТОЛЬКО ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ В НЕМ (Т.Е. НЕЖИЛОЕ), ТАК КАК ЕСЛИ ЗДАНИЕ ПРИГОДНО ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ, ОНО ОТВЕЧАЕТ КРИТЕРИЯМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ»

Рассмотрим два основных варианта возникновения самовольной постройки (безусловно, можно провести классификацию и более подробно, по другим основаниям, однако, к сожалению, узкие рамки статьи не позволяют это сделать):

- Строительство без надлежащих оснований на чужой земле;
- Строительство без надлежащих оснований на своей земле.

В качестве иллюстрации первого варианта приведенной типологии оснований сноса дачных домиков можно привести следующий спор, указанный в качестве примера в Обзоре судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, ого-

родническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 — 2013 год (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014).

Пример. СНТ «Л» обратилось в суд с иском к Б. об обязании освободить земли общего пользования.

При разрешении спора судом установлено, что Б. является членом СНТ «Л», ей на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 800 кв. м. Ответчик самовольно увеличила площадь земельного участка, изменила его границы и начала вести строительство на землях, ей не принадлежащих. В частности, на землях общего пользования СНТ ею возведен забор, фундамент, чем перекрыт проезд к пожарному водоему садоводческого товарищества и разворотной площадке автотранспорта. Неоднократные требования об освобождении земель общего пользования оставлены ответчиком без удовлетворения.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования СНТ, суд правильно исходил из того, что действия ответчика по самовольному возведению жилого дома на общих землях товарищества не соответствуют статьям 21 и 34 Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», а также нарушают права других членов данного товарищества.

Как мы видим, в данном споре дачный домик/дом еще только строится, поэтому в исковых требованиях невозможно было заявить снос постройки. Однако истцом был выбран верный способ защиты своих прав, что привело не только к удовлетворению исковых требований в суде, но и к тому, что решение осталось в силе и после исследования Верховным Судом РФ.

Кроме того, следует помнить, что на самовольную постройку не распространяется приобретательская давность. Это крайне важно помнить гражданам, имеющим желание узаконить свои самовольно построенные дачные домики по «дачной амнистии». На это положение особо обращал внимание и Верховный Суд РФ в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014):

Приобретательная давность не может распространяться на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в том числе расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, поскольку в подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, так как, осуществляя самовольное строительство, лицо должно было осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности.

НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ПРИОБРЕТАТЕЛЬСКАЯ ДАВНОСТЬ

Например, Л. обратилась в суд с иском к районной администрации о признании права собственности на хозяйственную постройку, указав, что на протяжении более девятнадцати лет она фактически владеет хозяйственной постройкой как своей собственной для ведения личного подсобного хозяйства. Постройка находится на расстоянии 53 метров от ближайшего жилого дома, что соответствует санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, возведена с разрешения председателя сельского совета. По неизвестным причинам документы о праве на возведенную ею хозяйственную постройку уполномоченными органами власти ей своевременно не выданы.

Решением районного суда, оставленным без изменения определением Судебной коллегии по гражданским делам областного суда, в удовлетворении исковых требований Л. отказано.

При разрешении спора судебными инстанциями установлено, что земельный участок, на котором расположена спорная хозяйственная постройка, находится в государственной собственности. Л. указанный участок на каком-либо вещном праве не предоставлялся. Разрешение на

строительство спорной постройки не выдавалось, акт ввода объекта в эксплуатацию отсутствует.

Оснований для применения положений ст. 234 ГК РФ суды не усмотрели, обоснованно отметив, что возможность признания права собственности на самовольно возведенную на неправомерно занимаемом земельном участке постройку в порядке приобретательской давности не предусмотрена.

Учитывая, что земельный участок, на котором расположена постройка, не принадлежит истцу на каком-либо вещном праве, а также принимая во внимание отсутствие разрешения на строительство и акта ввода объекта в эксплуатацию, суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска.

В настоящее время довольно распространенными (вплоть до включения в Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) стали споры по искам газовых компаний об устранении нарушений прав путем возложения обязанности за счет ответчика снести строения, расположенные на земельном участке вблизи магистрального газопровода. Такие споры возникают по всей стране, и зачастую они становятся типичными, поэтому рассмотрим некоторые из них:

Дело № 2-18/2014 по иску ООО «Газпром трансгаз Чайковский» к Медведевой, Медведеву, Шульман об обязании устранить нарушения путем освобождения земельного участка от объектов недвижимости. Суд первой инстанции — Пермский районный суд Пермского края — установил:

ООО «Газпром трансгаз Чайковский» обратилось в суд с иском к Медведевой О.А. о признании строений самовольной постройкой, обязании устранить нарушения путем освобождения земельного участка от объектов недвижимости.

В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ построены и введены магистральные газопроводы «Нижняя Тура — Пермь-1, 2, 3» в соответствии с проектными и нормативными документами, обеспечивающими безопас-

ное функционирование магистрального газопровода с учетом аварийных ситуаций.

ДД.ММ.ГГГГ был составлен акт, подписанный и.о. начальника Пермской ЛЭС, членом кооператива «Ерепеты», председателем кооператива «Ерепеты», согласно которому в кооперативе строят дачные домики в охранной зоне магистрального газопровода «Нижняя Тура — Пермь-1,2,3», в охранную зону попадает 25 строений, которые уже в стадии завершения. В

ОТСУТСТВИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЗНАКОВ В ОХРАННОЙ ЗОНЕ НЕ ОСВОБОЖДАЕТ ОТВЕТЧИКОВ ОТ ОБЯЗАННОСТИ СОБЛЮДАТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ВОЗВЕДЕНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОЕНИЙ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОТ ОПАСНОГО ОБЪЕКТА

разрез с правилами эксплуатации магистрального газопровода нарушена охранная зона, при проверке документов рабочих чертежей нет выноски газопроводов, предложено убрать постройки до ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 7).

Доказательств того, что указанный акт был доведен до сведения ответчиков, суду не представлено.

Требование истца о сносе строений ответчиков основаны на нарушении им требований пункта 3.16 СниП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы, статьи 28 Федерального закона «О газоснабжении в РФ» и п. 6 статьи 90 Земельного кодекса РФ.

Из искового заявления и заключения по результатам проверки ООО «Газпром трансгаз Чайковский» следует, что магистральные газопроводы «Нижняя Тура — Пермь-1, 2, 3» введены в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ, то есть до введения в действие указанных Строительных норм и правил. Следовательно, при их строительстве указанные нормы СНИП и Федерального закона № 69-ФЗ от 31 марта 1999 года «О газоснабжении в Российской Федерации» не действовали.

Также данные нормы не распространяются на процесс строительства садовых домиков и строений вспомогательного использования (бани), поэтому ответчик не обязан был ими руководствоваться при возведении построек на собственном земельном участке.

В соответствии с позицией Верховного Суда РФ СНиПы не могут считаться нормативным правовым актом, поскольку устанавливают не правовые, а технические нормы.

Садовый дом построен ФИОЗ на земельном участке, находящемся в его собственности. Это обстоятельство подтверждено техническим паспортом домовладения.

Ответчики ни во время возведения строений, ни до первого обращения к ним представителей ООО «Газпром трансгаз Чайковский» не располагали сведениями о том, что возводят постройки в зоне минимально допустимых расстояний от оси газопровода. Истец не представил доказательств, что им принимались меры для информирования населения о нарушении ими режима зоны минимального расстояния от оси газопровода, об ограничениях в этой зоне и ее границах. На общих собраниях СНТ «Ерепеты» вплоть до настоящего времени вопрос о сносе строений на земельных участках, расположенных в зоне минимальных расстояний от оси газопровода не ставился, что подтверждается показаниями ответчиков.

Основываясь на таких доводах, суд первой инстанции по этому делу не поддержал сложившуюся практику по спорам с газовым монополистом и отказал в удовлетворении требований, однако решение во второй инстанции не устояло, и апелляционным определением Пермского краевого суда от 09.06.2014 по делу № 33-4283 было отменено. При этом суд указал следующее:

Доводы ответчиков о том, что они не знали о месте прохождения газопровода, истец не информировал население о нарушении им режима зоны минимального расстояния от оси газопровода, что в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об охранных зонах газопровода, не имеют юридического значения для рассмотрения спора.

Истец как законный владелец магистрального газопровода вправе требовать устранения нарушения своих прав и интересов и сноса установленных в зоне минимально допустимых расстояний построек. Отсутствие специальных знаков в охранной зоне не освобождает ответчиков от обязанности соблюдать соответствующие ограничения, предъявляемые к возведению и эксплуатации строений в непосредственной близости от опасного объекта.

Ограничения в виде запрета строительства капитальных и жилых строений в указанной зоне предусмотрены законом, требования которого обязательны для всех граждан.

Кроме того, спор связан не с нарушением ответчиками охранной зоны газопровода, которая, как следует из материалов дела, нанесена на карты Пермского муниципального района, а с нарушением ответчиками зоны минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения, создающих угрозу безопасной эксплуатации газопровода.

Как уже было отмечено выше, такие дела с требованием о сносе дачных домиков по иску дочерних структур «Газпрома» рассматриваются и удовлетворяются в пользу истца практически во всех регионах. Вот только некоторые примеры: апелляционное определение Саратовского областного суда от 12.07.2016 по делу № 33-5073/2016, апелляционное определение Нижегородского областного суда от 12.07.2016 по делу № 33-8213/2016, апелляционное определение Московского областного суда от 04.05.2016 по делу № 33-12018/2016 и т.д.

Однако среди массива судебной практики в пользу газовых компаний есть и судебные решения — исключения, принятые в пользу граждан. Примерами могут являться решение Фрунзенского районного суда г. Владимира от 14.07.2015 по делу № 2-791/2015, апелляционное определение

Владимирского областного суда от 17.11.2015 по делу № 33-3926/2015 и др. Ввиду ограниченности объема журнальной статьи не будем рассматривать тексты этих судебных актов в полном объеме, отметив лишь наиболее интересные аргументы в пользу граждан.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ДОВОЛЬНО РАСПРОСТРАНЕННЫМИ СТАЛИ СПОРЫ ПО ИСКАМ ГАЗОВЫХ КОМПАНИЙ ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ ПРАВ ПУТЕМ ВОЗЛОЖЕНИЯ ОБЯЗАННОСТИ ЗА СЧЕТ ОТВЕТЧИКА СНЕСТИ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ВБЛИЗИ МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ

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

В номере

Дмитрий Чигадаев
Chigadaev.ru

Я знаю случаи, когда работодатель тратил сотни тысяч рублей, чтобы удалить отрицательные отзывы из Интернета, потому что найти адекватных специалистов было просто невозможно

Татьяна Котенко, Ильнар Абдулов
DSLaw

Учредители, бросившие фирму, не смогут три года «плодить» новый бизнес

Юлия Чумак

юрист

Наследственные споры

Наследственные споры

Наследственные споры — это конфликты, возникающие между потенциальными наследниками по поводу прав на наследство или отдельных его частей. К сожалению, подобного рода споры разрешаются только в суде. В соответствии со ст. 1152 ГК РФ для получения наследства наследнику необходимо принять наследство. Исключение составляет только выморочное имущество — для его приобретения принятие наследства не требуется.

В кодексе четко прописаны способы принятия наследства:

1) подача наследником заявления по месту открытия наследства (место смерти наследодателя);

2) фактическое принятие наследником наследства. Наследство можно принять в срок до шести месяцев с момента его открытия. Днем открытия наследства объявляется день смерти наследодателя.

В моей практике было много наследственных споров. Граждане часто обращаются за помощью по восстановлению пропущенных сроков наследования (ст. 1155 ГК РФ), за оспариванием завещания (ст. 1131 ГК РФ) и т.д.

ПРИ НАСЛЕДОВАНИИ ПРОИСХОДИТ ПЕРЕХОД ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ОТ ОДНОГО СУБЪЕКТА ПРАВООТНОШЕНИЙ К ДРУГОМУ

Дело № 1

При наследовании происходит переход прав и обязанностей от одного субъекта правоотношений к другому (п. 1 ст. 1110 ГК РФ). Статья 1112 Гражданского кодекса РФ гласит, что, в состав наследства входит все принадлежащее наследодателю на день открытия наследства имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Недавно обратились граждане Б. и В. на консультацию. Из документов стало ясно, что подавать кассационную жалобу нет смысла, т.к. суд вынес обоснованное решение. Я сторонница говорить только правду о предположительном исходе дела. Коротко: Истец ПАО «Мосэнергосбыт» обратился в суд с иском по оплате задолженности электроэнергии за период проживания умершего (А.). Требования включали не только сумму основного долга, пени, но и расходы по уплате государственной пошлины. Между ПАО «Мосэнергосбыт»

и умершим А. был заключен договор энергоснабжения. Поскольку уведомление от ответчиков о расторжении договора электроснабжения не поступало и потребление электроэнергии продолжало осуществляться, то договор энергоснабжения являлся действующим.

НАСЛЕДНИКИ, ПРИНЯВШИЕ НАСЛЕДСТВО, ОТВЕЧАЮТ ПО ДОЛГАМ НАСЛЕДОДАТЕЛЯ СОЛИДАРНО

Статья 1175 ГК РФ устанавливает, что наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно. Согласно наследственному делу А. умер, его наследниками являлись сын Б. и сын В. Исходя из п. 4.14 ст. 155 ЖК РФ наследникам (Б. и В.) начислены пени за несвоевременную оплату коммунальных платежей. Решением мирового судьи судебного участка Московской области исковые требования истца ПАО «Мосэнергосбыт» были удовлетворены. Наследники (Б. и В.) не согласились с вынесенным решением и подали апелляционную жалобу.

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

Анастасия Кардаш

Юрист

Роль нотариуса в сделках с недвижимым имуществом

Роль нотариуса в сделках с недвижимым имуществом

Развитие всевозможных видов и форм деятельности, связанных с вопросами недвижимости, протекает в рамках правового поля, но в то же время, как показывает практика, всегда сопряжено с определенной долей незаконных действий (в том числе мошеннических).

Недвижимость (недвижимые вещи, недвижимое имущество) как объект товарно-денежного оборота представляет собой товар, характеризующийся особыми свойствами, объясняемыми природными качествами недвижимых вещей, отличающими ее от вещей движимых.

Известно, что в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) к недвижимости относятся: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Особый характер недвижимого имущества предопределяет особые императивные (обязательные) требования со стороны гражданского законодательства к оформлению сделок, связанных с оборотом недвижимости.

Так, в частности, согласно статье 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с ГК РФ и Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости).

В соответствии со статьей 551 ГК РФ передаваемое по договору право собственности на недвижимость возникает с момента государственной

регистрации перехода права собственности на данное недвижимое имущество к новому собственнику.

Следует подчеркнуть, что аналогичный порядок применяется и при регистрации прав на недвижимое имущество, возникших при заключении большинства иных сделок с недвижимостью (мены, дарения, аренды и т.д.).

САМАЯ НАДЕЖНАЯ ФОРМА УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛКИ — НОТАРИАЛЬНАЯ ФОРМА, ИБО НОТАРИУС НЕСЁТ ПЕРСОНАЛЬНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ВСЕ СОВЕРШАЕМЫЕ ИМ ДЕЙСТВИЯ

Другими словами, для того, чтобы состоялся юридический факт перехода права собственности на недвижимость к новому собственнику необходимо, в качестве первого условия, заключение самой сделки в соответствии с общими правилами гражданского оборота, а в качестве второго условия — государственная регистрация перехода права собственности. Только после последовательного выполнения двух указанных условий можно признавать юридический факт перехода права собственности на недвижимость состоявшимся.

Не последнюю роль в процессе заключения и исполнения сделок с недвижимым имуществом играет нотариус, который осуществляет нотариальное удостоверение сделок, тем самым обеспечивая их заключение.

Самая надежная форма удостоверения сделки — нотариальная форма, ибо нотариус несёт персональную ответственность за все совершаемые

им действия, следовательно, он заинтересован в правильности и законности совершения любой сделки.

Обратимся к судебной практике, а именно, к апелляционному определению Самарского областного суда от 21.01.2014 по делу № 33-467/2014, в котором правомерно отказано в удовлетворении искового заявления о признании недействительным договора купли-продажи квартиры и земельного участка, поскольку не представлено доказательств того, что при заключении сделки купли-продажи представитель истца под влиянием заблуждения помимо своей воли составил неправильное мнение или остался в неведении относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Также не доказано то, что истец не намеревался продавать спорные объекты недвижимости.

Как следует из материалов дела, истица оформила доверенность на имя поверенного. Доверенность удостоверена нотариусом, зарегистрирована им в реестре после проверки личности, дееспособности и ее прочтения доверителю. Данной доверенностью истица уполномочила поверенного продать за цену и на условиях по своему усмотрению земельный участок и квартиру, предоставив право заключить и подписать договор купли-продажи, предварительный договор, акт приема-передачи, оформив их в простой письменной или нотариальной форме, зарегистрировать договор купли-продажи и переход права собственности с продавца на покупателя, получить следуемые деньги.

Поверенный, действуя от имени истицы, на основании вышеуказанной доверенности заключил с покупателем договор купли-продажи, в соответствии с которым истица продала покупателю принадлежащую ей на праве собственности квартиру с земельным участком. Данный договор купли-продажи зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, о чем покупателю выдано свидетельство о государственной регистрации права.

Заявляя требования о признании недействительным договора купли-продажи квартиры и земельного участка, истица указывала на то, что деньги по договору купли-продажи ей не передавались.

Доказательств того, что истица или ее представитель по доверенности (поверенный) были введены в заблуждение при заключении договора купли-продажи, предоставлено не было. Кроме того, в возбуждении уголовного дела по заявлению истицы в правоохранительные органы было отказано за отсутствием в их действиях события преступления.

ЕСЛИ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТОМ 2 СТАТЬИ 163 ГК РФ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ, НЕСОБЛЮДЕНИЕ НОТАРИАЛЬНОЙ ФОРМЫ СДЕЛКИ ВЛЕЧЕТ ЕЕ НИЧТОЖНОСТЬ

Возможно, если бы договор купли-продажи недвижимости оформлялся в нотариальной форме с участием нотариуса, подобной ситуации не возникло бы.

На сегодняшний день в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации в силу пункта 2 статьи 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно:

1) в случаях, указанных в законе;

2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК РФ является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Так, в силу статьи 550 ГК РФ договор продажи недвижимости сегодня должен быть заключен в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Нотариальная форма для такого договора не является обязательной и может быть ему придана лишь по взаимному соглашению сторон. Аналогичные требования Гражданский кодекс Российской Федерации предъявляет к форме иных сделок с недвижимостью: мена, дарение, аренда и т.п. Все они также могут быть заключены в простой письменной форме.

СТАТЬЕЙ 24 ЗАКОНА О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ УСТАНОВЛЕНА ВОЗМОЖНОСТЬ ОТЧУЖДЕНИЯ ВСЕМИ УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СВОИХ ДОЛЕЙ ПО ОДНОЙ СДЕЛКЕ, КОТОРАЯ ПОДЛЕЖИТ ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ

Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменения, касающиеся обязательной нотариальной формы для всех сделок по отчуждению долей в праве собственности на недвижимое имущество, внесены в статью 24 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Статьей 24 Закона о государственной регистрации недвижимости установлена возможность отчуждения всеми участниками долевой собственности на недвижимое имущество своих долей по одной сделке, которая подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Немаловажное значение имеет и то, что нотариус, занимающийся частной практикой, обязан заключить договор или договоры страхования гражданской ответственности нотариуса при осуществлении им нотариальной деятельности со страховой организацией, аккредитованной Федеральной нотариальной палатой. Основные требования к условиям договора страхования гражданской ответственности нотариуса при осуществлении им нотариальной деятельности устанавливаются статьей 18 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы).

В соответствии со статьей 14.1 Основ приостановление полномочий нотариуса связывается, во-первых, с нарушением правил страхования, поскольку согласно статье 18 Основ нотариус не вправе выполнять свои обязанности и совершать нотариальные действия без заключения указанного договора страхования гражданской ответственности, и, во-вторых, с возбуждением против нотариуса уголовного дела и возникающими в связи с этим процессуальными последствиями.

Вместе с тем при отсутствии договора страхования нотариус не имеет права совершать нотариальные действия. На практике нотариальные палаты, организующие в соответствии со статьей 25 Основ страхование нотариальной деятельности, извещают нотариуса о необходимости продления действия договора страхования, поскольку осуществление нотариальной деятельности в условиях отсутствия такого договора должно быть основанием для приостановления полномочий нотариуса.

Полномочия нотариуса согласно статье 14.1 Основ возобновляются автоматически со дня заключения договора страхования гражданской ответственности, соответствующего требованиям законодательства. Нотариус, заключивший такой договор, обязан направить его копию в нотариальную палату в течение одного рабочего дня со дня заключения такого договора.

В силу статьи 18 Основ страховым случаем по договору страхования гражданской ответственности нотариуса является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения имущественного вреда гражданину или юридическому лицу действиями (бездействием) нотариуса, занимающегося частной практикой, в результате совершения нотариального действия, противоре-

чащего законодательству Российской Федерации, либо неправомерного отказа в совершении нотариального действия, подтвержденного постановлением нотариуса, а также разглашения сведений о совершенном нотариальном действии.

Согласно статье 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В соответствии со статьей 1072 ГК РФ юридическое лицо или гражданин, застраховавшие свою ответственность в порядке добровольного или обязательного страхования в пользу потерпевшего (статья 931 ГК РФ, пункт 1 статьи 935 ГК РФ), в случае, когда страховое возмещение недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный вред, возмещают разницу между страховым возмещением и фактическим размером ущерба.

Вместе с тем возмещение вреда, причиненного нотариусом, гарантируется страхованием ответственности нотариуса, его личным имуществом, коллективным страхованием нотариальной палаты субъекта Российской Федерации и компенсационным фондом Федеральной нотариальной палаты, формируемым за счет отчислений от членских взносов нотариальных палат субъектов Российской Федерации (статья 17 Основ).

Согласно определению Верховного Суда Российской Федерации от 15.05.2012 № 5-В12-3 ущерб, причиненный гражданину в результате совершения противоречащего законодательству нотариального действия, в размере, превышающем лимит ответственности страховщика, подлежит возмещению нотариусом. Нотариус обязан возместить такой ущерб независимо от того, причинен ли он лицу, которое непосредственно обращалось за совершением нотариального действия, или иному лицу.

Таким образом, в том случае, когда лицу причинен ущерб совершением нотариусом нотариального действия, противоречащего законодательству Российской Федерации, и при этом умысел в его действиях отсутствовал, и такой ущерб не может быть возмещен в ином порядке страховой компанией, в которой застрахована деятельность нотариуса, в частности, в слу-

чае недостаточности страхового возмещения, нотариус возмещает этому лицу ущерб, составляющий разницу между страховым возмещением и фактическим размером причиненного им ущерба.

Согласно пункту 1 статьи 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

ПРИ ОТСУТСТВИИ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НОТАРИУС НЕ ИМЕЕТ ПРАВА СОВЕРШАТЬ НОТАРИАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ

При этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

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

Наталия Пластинина

юрисконсульт

Ошибки и мошенничества нотариусов

Ошибки и мошенничества нотариусов

Ответственность нотариусов закреплена законом и подлежит страхованию. А наступает ли она на деле в результате ошибок и мошеннических действий нотариусов?

Последние нововведения в области регистрации прав на недвижимое имущество, введенные Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» затронули интересы нотариусов. Теперь, согласно п. 1 ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению. Учитывая немалые тарифы нотариусов, данные изменения, прежде всего, повлияют на стоимость оформления сделки купли-продажи недвижимости, что отнюдь не в интересах ее сторон.

ДЛЯ ВОЗЛОЖЕНИЯ НА ЛИЦО ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, НЕОБХОДИМО УСТАНОВЛЕНИЕ ФАКТОВ НАСТУПЛЕНИЯ ВРЕДА, ЕГО РАЗМЕРА, ПРОТИВОПРАВНОСТИ ПОВЕДЕНИЯ ПРИЧИНИТЕЛЯ ВРЕДА, ЕГО ВИНЫ, А ТАКЖЕ ПРИЧИННО-СЛЕДСТВЕННОЙ СВЯЗИ

Целью данных изменений, по уверениям инициаторов, является, в том числе, минимизация мошеннических действий со стороны граждан при купле-продаже квартир с несколькими собственниками, владеющими долями в них.

Не секрет, что последним, пожалуй, самым «популярным» видом мошенничества «черных риелторов» является «выдавливание» неугодных владельцев долей при помощи создания для них невыносимых условий проживания в квартире (подселение многочисленных постояльцев, шумных

компаний и т.д.) и фактически принуждение их продавать свои доли на любых, как правило, самых невыгодных условиях. Предполагается, что с делегированием нотариусам процедуры заверения сделок по продаже недвижимости с долями и несколькими собственниками данное явление удастся победить.

Однако палка всегда имеет два конца....

На фоне вышеуказанных утверждений возникает закономерный вопрос: не увеличит ли новый порядок количество случаев мошенничества со стороны нотариусов? С точки зрения норм законодательства об ответственности нотариусов и судебной практики привлечения их к гражданско-правовой ответственности за ущерб, причиненный гражданам нотариальным действием, совершенным вопреки требованиям закону и установленному им порядку, оценим вероятность возмещения «пострадавшим» от ошибок и противоправных действий нотариусов гражданам сумм ущерба.

Согласно части 1 ст. 17 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате», утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 (далее — Основы законодательства РФ о нотариате) нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона, если иное не установлено настоящей статьей.

Вред, причиненный имуществу гражданина или юридического лица в случаях, указанных в частях первой и второй ст. 17 Основ законодательства о нотариате, возмещается за счет страхового возмещения по договору страхования гражданской ответственности нотариуса, или в случае недостаточности этого страхового возмещения — за счет страхового возмещения по договору коллективного страхования гражданской ответственности нотариуса, заключенного нотариальной палатой, или в случае недостаточности последнего страхового возмещения — за счет личного имущества нотариуса, или в случае недостаточности его имущества — за счет средств компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты (часть 3 ст. 17 Основ законодательства о нотариате).

Статья 17 Основ законодательства РФ о нотариате содержит исчерпывающий перечень оснований для привлечения нотариуса к имущественной ответственности. Согласно положениям данной статьи основанием для возложения на нотариуса полной имущественной ответственности за вред, причиненный имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия, является одно из следующих условий:

- совершенное нотариальное действие противоречит законодательству РФ;

- нотариус неправомерно отказал в совершении нотариального действия;

- нотариус разгласил сведения о совершенных нотариальных действиях.

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Согласно п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещении причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. При этом в силу п. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По смыслу указанных норм, для возложения на лицо имущественной ответственности за причиненный вред, необходимо установление фактов наступления вреда, его размера, противоправности поведения причинителя вреда, его вины, а также причинно-следственной связи между действиями причинителя вреда и наступившими неблагоприятными последствиями.

Казалось бы, все просто. На деле же оказывается весьма сложно доказать либо противоправность действий нотариуса, либо его вину и прочие

обстоятельства, которые истец — пострадавший от деяний нотариуса гражданин — должен доказать в суде, чтобы получить возмещение ущерба от нотариуса.

1. НЕКАЧЕСТВЕННАЯ ИДЕНТИФИКАЦИЯ КЛИЕНТА — НЕ ОШИБКА НОТАРИУСА

Казалось бы, нотариусы — очень строгие и юридически грамотные профессионалы, мимо них не может пройти человек с поддельным паспортом. Тем более невероятным кажется совершение нотариального действия в отношении такой «темной» личности. Но практика, увы, свидетельствует об обратном: нотариуса легко обмануть, предъявив поддельный документ, удостоверяющий личность, а равно невозможно привлечь к ответственности за преднамеренный прием поддельного документа как настоящего.

Некачественное проведение идентификации личности при совершении нотариального действия, оказывается, суды даже ошибкой-то не признают, не то, чтобы признать это совершением нотариального действия с нарушением закона.

Пример из практики: Х. обратился в суд с иском к нотариусу С. о возмещении ущерба.

Судом установлено, что 22.08.2014 нотариусом С. удостоверена доверенность от имени А. на К. на право управления и распоряжения всем имуществом. На основании данной доверенности между К., действующей от имени А., и Х. был заключен договор купли-продажи квартиры. Решением суда данная сделка была признана недействительной в силу ничтожности, при этом установлено, что доверенность оформлена от имени А., умершего еще в 2010 г. Поскольку нотариусом удостоверена фиктивная доверенность от имени А., истец считал, что по вине нотариуса ему причинен материальный ущерб.

Установлено, что доверенность удостоверена нотариусом на основании удостоверения личности №…, представленного А. Впоследствии оказалось,

что данный документ является подложным. При совершении нотариальных действий у нотариуса С. не возникло сомнений в подлинности данного документа, а также в личности гражданина, предъявившего данный документ. Доказательств того, что нотариус при совершении нотариальных действий допустил действия, противоречащие законодательству, не добыто. Удостоверение доверенности относится к полномочиям нотариуса. Все необходимые действия, связанные с совершением нотариального удостоверения доверенности, ответчик выполнила.

Суд, установив отсутствие причинно-следственной связи между действиями нотариуса и понесенными истцом убытками, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований. Суд сделал вывод о том, что убытки у истца возникли не вследствие действий нотариуса, а по злому умыслу третьих лиц, что подтверждается материалами дела и соответствует фактическим обстоятельствам дела (апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 18.01.2016 по делу № 33-196/2016[1]).

[1] http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1440938&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=214990.5706154&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=200956&REFDST=100550%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c200956

Вывод: выдача доверенности на основании недействительного паспорта/удостоверения личности, не образуют оснований для гражданско-правовой ответственности нотариусов, так как на момент спора практически никогда невозможно установить, что предъявленный паспорт должен был вызвать у нотариуса сомнения в его подлинности. А раз не доказано иное..., считается, что и нотариуса якобы обманули, представив ему подложный, но качественно изготовленный поддельный документ.

2. НЕВМЕНЯЕМОСТЬ КЛИЕНТА — НЕ ПОМЕХА ДЛЯ НОТАРИАЛЬНОГО ДЕЙСТВИЯ?

Некоторые нотариусы не боятся удостоверять доверенности лиц, которые не вполне отдают отчет в своих действиях, страдают кратковременной потерей памяти и прочими психическими отклонениями или расстройствами.

Несмотря на то, что нотариус перед совершением нотариального действия должен удостовериться в дее— и правоспособности гражданина, обратившегося к нему за совершением нотариального действия, на деле некоторые не выполняют данного требования. Если это сделано намеренно — можно подозревать нотариуса в мошенничестве, если нечаянно — в ошибке. Однако всего лишь подозрения не доказывают вину нотариуса, и не подтверждают правомерность требований к нотариусу о возмещении ущерба пострадавших лиц от данной ошибки или преступления.

ВСЕГО ЛИШЬ ПОДОЗРЕНИЯ НЕ ДОКАЗЫВАЮТ ВИНУ НОТАРИУСА, И НЕ ПОДТВЕРЖДАЮТ ПРАВОМЕРНОСТЬ ТРЕБОВАНИЙ К НОТАРИУСУ О ВОЗМЕЩЕНИИ УЩЕРБА

Пример из практики: Ю.Е. обратилась в суд с иском к нотариусу о возмещении причиненного ущерба. Требования были основаны на том, что нотариус удостоверила выданную Ю.Е. доверенность на имя Ф. Действуя на основании этой доверенности, Ф. заключила договор купли-продажи доли квартиры с ФИО7, а впоследствии судом вынесено решение о признании недействительными спорной доверенности, а также договора купли-продажи доли в праве собственности на квартиру, применены последствия недействительности сделки, стороны приведены в первоначальное положение, Ю.Е. вселена в жилое помещение.

Основанием для признания доверенности недействительной послужило то, что Ю.Е. в момент ее выдачи в силу хронического психического состояния не способна была понимать значение своих действий и руководить ими. Судебным решением с Ю.Е. в пользу ФИО7 взыскано неосновательное обогащение в виде затрат на ремонт квартиры. Взысканная решением суда сумма в рамках исполнительного производства удержана из пенсии Ю.Е. в пользу ФИО7.

Разрешая спор, суд исходил из отсутствия доказательств, свидетельствующих о нарушении нотариусом П.В. закона при совершении нотариального действия по удостоверению доверенности, отсутствия причинно-следственной связи между действиями нотариуса и выплатой истицей в пользу ФИО7 неосновательного обогащения, а также отсутствия у истицы убытков, поскольку выплаченная Ю.Е. сумма является возмещением ФИО7 понесенных им затрат на улучшение состояния квартиры, возвращенной в собственность истицы. При таких обстоятельствах суд отказал в удовлетворении исковых требований Ю.Е. (апелляционное определение Оренбургского областного суда от 16.09.2015 по делу № 33-5819/2015[2]).

[2] http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1502033&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=214990.1934920494&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=200956&REFDST=100550%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c200956

Вывод: удостоверение доверенности лиц, которые «немного не в себе», по факту редко когда может повлечь для нотариуса риск взыскания с него сумм убытков, причиненных в результате использования такой доверенности и совершения на ее основании юридически значимых действий.

3. ДОКАЗАННАЯ НЕАДЕКВАТНОСТЬ ДЕЕСПОСОБНОГО КЛИЕНТА ПРИ СОВЕРШЕНИИ НОТАРИАЛЬНОГО ДЕЙСТВИЯ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ НОТАРИУСА... АПРИОРИ НЕ ПРИВОДИТ!

Согласно п. 1 ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

При отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии не одобрит данную сделку (п. 1 ст. 183 ГК РФ).

В практике имеются случаи удостоверения нотариусами доверенностей от имени не вполне адекватных в момент подписания дееспособных людей, на основании которых потом совершались сделки с недвижимостью, признанными впоследствии недействительными. Вполне добросовестные приобретатели этим процессом не один раз были поставлены в невыгодное положение, при котором они вынуждены были защищаться сначала в судебном процессе от требований предыдущего собственника имущества, а потом уже сами выступать с требованиями о привлечении нотариуса к имущественной ответственности за удостоверение доверенности лиц, не способных понимать значение своих действий по подписанию доверенности.

Пример из практики: гражданин с помощью судебно-психиатрической экспертизы сумел доказать, что, несмотря на то, что является дееспособным, но на момент подписания доверенности на продажу земельного участка, принадлежащего ему, и заверки ее у нотариуса не понимал значения своих действий. Его иск о признании недействительными доверенности, договора купли-продажи земельного участка, признании права собственности на земельный участок был удовлетворен судом, который пришел к выводу, что сделки на основании данной доверенности не основаны на законе (апелляционное определение Московского областного суда от 16.07.2014 по делу № 33-14423/14[3]).

[3] http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=937639&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=214990.95075953&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=200956&REFDST=100550%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c200956

Вывод: «пострадавший» от действия нотариуса гражданин еще должен инициировать процедуру привлечения нотариуса к ответственности, априори при признании его действий/удостоверенных документов недействительными такая ответственность у нотариуса не наступает.

4. КЛИЕНТ ДЛЯ УДОСТОВЕРЕНИЯ СДЕЛКИ МОЖЕТ БЫТЬ И... НЕ НУЖЕН!

Откровенно противоправные действия нотариусы, конечно, совершают нечасто, предпочитая их завуалировать под «ошибки». Но в случае-таки совершения противоправных действий вероятность (при должной доле

активности со стороны «пострадавшего» гражданина по привлечению нотариуса к имущественной ответственности (вкупе с уголовной)) довольно высока.

Пример из практики: нотариус в отсутствие гражданина — собственника автомобиля заверила договор купли-продажи машины. В дальнейшем данный автомобиль был перепродан следующему собственнику. Приговором суда нотариус осуждена по ч. 1 ст. 202 УК РФ. Первоначальный собственник автомобиля Г. обратился в суд с иском к нотариусу и ко всем последующим владельцам автомобиля о признании сделок купли-продажи его автомобиля недействительными, применении двусторонней реституции. Как следовало из материалов дела, в результате совершения нотариусом нотариального действия с нарушением закона, выразившегося в удостоверении договора купли-продажи автомобиля в отсутствие и помимо воли собственника, собственник лишился своего имущества, то есть автомобиля. Суд удовлетворил требования первоначального собственника Г. (апелляционное определение Верховного Суда Республики Дагестан от 30.07.2015 по делу № 33-3127/2015[4]).

[4] http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1264274&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=214990.2239513631&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=200956&REFDST=100550%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c200956

Вывод: удостоверение сделки в отсутствие одной из ее сторон мало того, что является основанием для привлечения нотариуса к уголовной ответственности по статье 202 УК РФ (злоупотребление полномочиями частными нотариусами и аудиторами), но и влечет ответственность по ст. 17 Основ законодательства о нотариате и ГК РФ.

5. НЕДОЧЕТЫ В РАБОТЕ — ЭТО НЕ ОШИБКИ И НЕ ПРЕСТУПЛЕНИЕ

Встречаются в практике и просто недочеты в работе нотариусов, которые косвенным образом влияют на права и обязанности, а также на возникновение убытков у граждан, чьи интересы затронуты совершенными нотариусом действиями.

Пример из практики: нотариус удостоверил нотариальное соглашение об уплате алиментов, не посчитав необходимым истребовать согласие нынешней супруги лица, уплачивающего алименты. Чтобы заплатить алименты за определенный период, отец ребенка продал имущество, являющееся совместной собственностью его и его нынешней супруги, что стало причиной судебного спора, в результате которого нотариально удостоверенное соглашение об уплате алиментов было признано судом недействительным. К нотариусу плательщиком алиментов были предъявлены требования о возмещении имущественного ущерба, причиненного совершением нотариальных действий по удостоверению соглашения об уплате алиментов, не соответствующего требованиям семейного законодательства, и невозможностью истребования у получателя алиментов уплаченных денежных средств в связи с недействительностью соглашения. Суд в удовлетворении требования истца отказал, посчитав, что основания для наступления такой ответственности, предусмотренные ст. 17 Основ законодательства РФ о нотариате, отсутствуют (см. апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.06.2016 № 33-11422/2016 по делу № 2-192/2016[5]).

[5] http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1567125&dst=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=28847970-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=214990.101914817&opt=1&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFDOC=200956&REFDST=100550%2c0&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2c18%2c200956

Вывод: невнимание к интересам и положению обратившихся за совершением нотариального действия гражданам, приводящее к признанию удостоверенных нотариусом сделок и соглашений недействительными, не влекут риска привлечения нотариуса к имущественной ответственности из-за отсутствия прямого нарушения закона при совершении нотариального действия.

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

Василий Орленко

кандидат юридических наук, член Международной ассоциации юристов (IBA, London), эксперт по вопросам законопроектирования РАНХиГС, консультант по юридическому сопровождению политической деятельности и агитации. Имеет 11-летний стаж в сфере законотворчества, 6-летний стаж штатным помощником депутата парламента, автор более 60 законопроектов, принятых в странах СНГ

Законопроекты должны готовить и сопровождать только юристы-профессионалы

Законопроекты должны готовить и сопровождать только юристы-профессионалы

Сколько времени надо для разработки нового законопроекта профессиональными юристами?

— Это зависит от тематики законопроекта. Если требуется несколько точечных изменений в существующее законодательство, законопроект действительно может быть написан за сутки. Не один раз я готовил законопроект в очень сжатые сроки, и затем он успешно принимался в парламенте. Но в большинстве случаев спешка не способствует качеству законопроекта. В случае разработки сложного законопроекта лучше провести предварительные консультации с профильными органами исполнительной власти, подключить экспертов, возможно, даже провести анализ реакции общественного мнения на такой законопроект. Например, я руководил подготовкой новой редакции Закона «О страховании». Этот законопроект должен был стать своеобразным «страховым кодексом», вобравшем лучшее из отечественной и зарубежной практики регулирования страхования. Сам текст проекта без сопроводительных материалов занимал больше 130 страниц. Естественно, такой проект готовился несколько месяцев, к работе привлекались представители топ-менеджмента ведущих страховых компаний, представители государственных органов власти, ученые в сфере финансов и государственного управления.

Какую работу проводит юрист-законопроектировщик, кроме разработки?

— Речь идет о том, что парламентское законопроектирование непосредственно связано с аналитикой и PR. Мало разработать законопроект, следует обеспечить ему соответствующее информационное сопровождение. Начиная от подготовки выступлений депутата на парламентских комитетах и в зале парламента при представлении законопроекта, и заканчивая его освещением в СМИ. И тут, я убежден, классический PR-специалист, мало чем может помочь. Нужно, чтобы этим занимался тот же человек, что и разрабатывал проект: юрист–законопроектировщик. Кроме того, юрист проводит предварительную оценку ключевых выступлений и статей депутата, определяет, есть ли риски получения иска за нанесение ущерба чьей-либо репутации. Вот мы и подошли к тому, что хороший юрист в сфере зако-

нопроектирования должен обладать хотя бы базовыми навыками политического PR. А ведь есть еще и аналитика. Нужно, например, предсказать реакцию общественности на законопроект, отобрать важные законопроекты, поданные другими депутатами и представить депутату экспертную позицию по ним, провести мониторинг СМИ и выбрать информационные поводы для вмешательства депутата.

А кто должен заниматься мониторингом СМИ?

— В оптимальном варианте — помощник-юрист. Так как именно он может найти информационные поводы не просто для заявлений депутата, но для конкретных действий. Возьмем простой пример: в соцсетях появилась резонансная публикация о том, что в результате неправильного толкования законодательства из дома выселяют одинокую бабушку. Юрист-аналитик должен отследить это и подать депутату варианты реакции: направить депутатский запрос в генпрокуратуру по поводу этой конкретной бабушки (вообще-то банальный, хотя и простой вариант) или разработать законопроект, который ликвидирует саму возможность выселять одиноких бабушек. Это работа именно для юриста, и именно она значительно увеличивает популярность и медийную узнаваемость депутата.

Некоторые депутаты не имеют специального помощника по законотворчеству и/или аналитике. Всю подобную работу выполняет один универсальный помощник. Оправдано ли это?

— Абсолютно не оправдано. Очень часто такие депутаты совсем не ведут законодательной деятельности. В итоге после парламентской каденции у них или полное отсутствие законопроектов или несколько законопроектов по внесению изменений в бюджет, Налоговый кодекс и тому подобное. Что же подумает избиратель? Он подумает, что депутат или совсем ничего не делал или лоббировал интересы крупных корпораций (а именно так воспринимает большинство населения проекты по изменениям в бюджет).

Всегда должны быть законопроекты, направленные на интересы обычного избирателя, «простого человека» (это может быть и мелкий бизнесмен, и служащий, получающий зарплату из бюджета, и фермер). Иначе о популярности можно забыть и никакие политтехнологи не помогут.

Но ведь деятельность депутата — это не только законопроекты. Выгодно ли держать специального помощника по законопроектированию?

— Помощник по законопроектированию не должен ограничиваться только работой над законопроектами. Как я уже говорил, он должен заниматься и аналитикой, и экспертизой чужих законопроектов, и подготовкой запросов, и спичрайтингом. А еще уметь провести прием избирателей — ведь большинство проблем, с которыми обращаются к депутату, не требуют вмешательства на уровне представителей Федерального собрания и решаются грамотной консультацией юриста. При этом избиратель, пришедший на прием, остается благодарен именно депутату.

Но многие объявления о работе предлагают работу помощника депутата вчерашним студентам, например выпускникам престижных ВУЗов или даже студентам старших курсов. Вы сами говорили, что некоторые законопроекты можно написать за сутки, возможно, это как раз может быть поручено молодым юристам?

— По моему мнению, вчерашнему выпускнику юридического факультета даже самого престижного ВУЗа страны рано заниматься законопроектной работой. Хотя формально это ему не запрещено, и его могут взять на подобную работу. Но при этом и качество законопроекта будет, соответственно, низким. Для того чтобы подготовить качественный законопроект, необходима не только теоретическая подготовка, но и определенный жизненный опыт, знание специфики законотворчества, способность к творческому мышлению, обобщению огромного массива материала и т.п. Иногда

законопроект, несущий хорошую идею, но неудачно оформленный, может принести депутату, подавшему его, вред, а не пользу.

Можете привести примеры?

— Например, недавно в Госдуму был внесен законопроект о возможности расселения жильцов предназначенных под снос или в ремонт домов в другие населенные пункты или регионы. Сама идея законопроекта правильная, нередко жителей аварийных домов в малонаселенных деревнях просто некуда переселять: новое строительство там просто не проводится. Законопроект позволил бы переселять таких жителей, например, в райцентр. Причем все это должно было происходить только с их письменного согласия. Но общественное мнение восприняло законопроект по-другому: в интернет-сообществах появились комментарии типа «Теперь москвичей можно переселять в Биробиджан». И законопроект был отозван. Хотя риски можно было предусмотреть на этапе его разработки и сформулировать нормы законопроекта так, чтобы исключить возможность такого толкования.

Вы сказали, что подготовка законопроекта — сложный процесс, который может занимать много времени. Однако если учесть, что многие из депутатов выступают авторами от 30-40 и до 100 законопроектов, то возникает закономерный вопрос — сами ли депутаты готовят эти законопроекты?

— Вопрос, конечно, не простой. Скажу по своему опыту. Депутат может самостоятельно разработать тот или иной законопроект, тем более, если он является специалистом в той сфере, вопросы которой, как он считает, необходимо отрегулировать. Однако это не означает, что он непосредственно сам будет готовить текст законопроекта и оформлять всю необходимую документацию. Он может выдвинуть идею, концепцию нужного законопроекта, сформулировать его основные положения. Реализацией

же этой идеи, ее развитием, оформлением, воплощением в жизнь занимаются помощники депутата.

Законотворчество — довольно редкая юридическая специализация. Скажите, что нужно, чтобы стать специалистом в этой сфере? Как Вы сами пришли к работе помощником депутата?

— Как это ни банально, но необходима практика. Причем именно в сфере законотворчества. Юрист-законопроектировщик легко может перейти в сферу консалтинга либо судопроизводства. Я, например, имел свидетельство адвоката и, работая помощником депутата, занимался не только законопроектами. Сейчас консультирую одно из московских PR-агентств по вопросам юридического сопровождения политической деятельности, работаю третейским судьей. А вот консалтинговый юрист или юрист-судебник быстро освоить законотворчество не сможет. Правотворчество — это сфера совершенно отличная от правоприменения. Хороший законопроектировщик получается после как минимум 4-5 лет работы в сфере законопроектирования. К моменту начала работы в парламенте я уже успел поработать в Антимонопольном комитете Украины и в Министерстве юстиции. Специализировался я именно в сфере законотворчества, было солидное портфолио подготовленных законопроектов.

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ

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

В номере

Управление персоналом: факторы успеха

Сергей Конопатов
МГТУ им. Н.Э. Баумана

Стимулируя конкуренцию, важно не переусердствовать

Марина Сурыгина
Tvzavr

Юристы говорят… актуальные проблемы квартирного вопроса)

Юристы говорят… актуальные проблемы квартирного вопроса)

Можно ли «слить» в одну квартиру все квартиры жилого дома?

Ксения Тур, адвокат, г. Москва:

— Нет, это противоречит самой идее многоквартирного дома.

Илья Рейзер, адвокат, руководитель проекта «Народный адвокат» в ЮВАО Москвы:

— Закон допускает объединить несколько квартир в одну. Нужно написать и подать соответствующее заявление в БТИ и получить разрешение. Такое разрешение получают не ранее чем через три недели. Далее мы идем с данным разрешением в управление архитектуры и пишем заявку, чтобы провести экспертизу помещений с целью получения разрешения уже от них. После чего там же составляется генеральный план. После объединения не нужно забывать о том, что нужно зарегистрировать данное помещение.

Екатерина Шаго, адвокат:

— Теоретически возможно и такое. Когда Вы задали данный вопрос, у меня сразу же возникла ассоциация с маленьким загородным домом на 3-4 квартиры (которые не распространены в Москве), и где все квартиры принадлежат одному собственнику. Прежде всего, необходимо помнить, что при любой перепланировке следует ознакомиться с Главой 4 Жилищного кодекса РФ, которая как раз регулирует правоотношения, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения. Согласно этой Главе Жилищного кодекса РФ перепланировка или переустройство жилого помещения возможны толь-

ко с соблюдением российского законодательства, с разрешения органа местного самоуправления. И только в случае, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Статья 17 Конституции РФ устанавливает, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В Москве чаще происходит так называемое слияние коммунальных квартир. Пакет документов, который необходимо собрать собственнику относительно грядущей перепланировки, будет включать письменное согласие всех жильцов дома, разрешение Роспотребнадзора, а также другие документы. Список здесь приводить не буду, поскольку он слишком длинный. Эту информацию можно найти в Интернете.

Вертикальное слияние — какие здесь особенности споров?

Ксения Тур:

— Квартиры, находящиеся в двух уровнях по вертикали в границах одного стояка, подвергаются реконструкции с целью объединения. Самой распространённой причиной такого действия является родство собственников и желание проживать совместно. Такие квартиры при реконструкции также подвергаются перепланировке для более комфортного использования жилого помещения. В результате такого слияния изменяется жилая площадь помещения, квартира выделяется в самостоятельный объект недвижимости и вносится в реестр капитального строительства под одним кадастровым номером.

Для производства таких работ необходимо провести экспертизы (влияние на состояние несущих конструкций, гидравлический и тепловой режим системы отопления, микроклимат в жилых комнатах, санитарно-техниче-

ские мероприятия, гидроизоляция пола и другое в зависимости от работ), разработать проектную документацию, согласовать и получить разрешение в уполномоченных на то органах. Самыми распространёнными категориями дел являются дела по искам о сохранении жилого помещения в реконструированном и перепланированном состоянии. Иски подаются лицами, осуществившими перепланировку. Требования — привести жилое помещение в прежнее состояние. Такие иски могут подать обслуживающие многоквартирные дома организации, соседи и любые заинтересованные лица, чьи права в результате переустройства, перепланировки и реконструкции были нарушены.

Причиной возбуждения судебного производства является несоблюдение собственниками жилых помещений вышеуказанных действий. Узаконивать перепланировку «по факту» не стоит: суд может отказать и еще обяжет вернуть все в первоначальный вид, что повлечет огромные материальные потери. А если произойдёт обрушение стен или утечка газа, последствия могут стать трагичными. При принятии решения о вертикальном объединении квартир необходимо руководствоваться нормами жилищного и градостроительного законодательства, пользоваться услугами лицензированных специалистов, не создавать угрозу жизни, здоровью и иным интересам граждан.

Илья Рейзер:

— Совместить две квартиры, которые находятся друг над другом, и сделать из них двухуровневую квартиру как в юридическом, так и в организационно-техническом плане, не всегда возможно. Сделать проем в межэтажном перекрытии намного сложнее, чем в несущей стене. Повышается риск обрушения дома, и именно поэтому осуществлять такие проекты нужно только после всевозможных плановых и технических расчетов. Объединение квартир по вертикали предусматривает установку лестницы. Часто споры возникают из-за ее размеров, так как эти размеры оговариваются строительными нормами и правилами. Согласно таким правилам ширина лестницы должна составлять не менее 0,9 м, а максимальный уклон не превышать соотношение

1:1,25 к высоте потолка. Лестница может быть винтовой или с забежными ступенями. Но, как правило, эти замеры нарушаются, из-за чего и происходят всевозможные судебные тяжбы. Также важно отметить, что обустраивать санузел или кухню над жилыми помещениями запрещено, за исключением первых этажей. Зато в случае с объединенными по вертикали квартирами можно разместить ванную или туалет на втором этаже над кухней, расположенной на нижнем уровне. К примеру, в обычной квартире так делать нельзя.

НЕОБХОДИМО ПОМНИТЬ, ЧТО ПРИ ЛЮБОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ СЛЕДУЕТ ОЗНАКОМИТЬСЯ С ГЛАВОЙ 4 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ, КОТОРАЯ КАК РАЗ РЕГУЛИРУЕТ ПРАВООТНОШЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПЕРЕУСТРОЙСТВОМ И ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Екатерина Шаго:

— Государственные органы более неохотно дают свое разрешение на такое слияние. Но везде контролирующий государственный орган будет оценивать, возможно ли провести такое слияния без ущерба для дома и других жильцов. Кроме того, большая квартира — это большие коммунальные платежи и больший налог на недвижимое имущество, что сейчас станет очень актуально, когда с октября этого года мы все начнем получать расчет стоимости нового налога на недвижимое имущество. Тогда мне представляется, что в разы

вырастет количество обращений в суды с заявлениями о снижении кадастровой стоимости недвижимости, что приведет к снижению налоговой ставки.

Можно ли менять местами кухни и жилые комнаты? Как?

Ксения Тур:

— Действующим законодательством запрещено менять местами кухни и жилые комнаты. Исключение могут составить первые этажи.

Илья Рейзер:

— Достаточно часто многие граждане хотят освободить место, занять не использующиеся места в квартире. И для того, чтобы это осуществить, они прибегают к тому, чтобы провести именно такую перепланировку — поменять местами кухню и жилую комнату. На вопрос, можно ли, опираясь на законодательство, поменять местами кухню и жилое помещение, то есть перенести кухню, к примеру, в спальню, ответ всегда один — отрицательный. Нет, такой перенос запрещен действующим российским законодательством. Такое правило взято из пункта 24 Постановления Правительства РФ от 26.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Данный пункт запрещает размещение кухни над жилыми помещениями соседей снизу. Если же вы уже все-таки произвели такой незаконный перенос, то в этом случае эти помещения признаются непригодными для проживания. Точно такие же правила применяются, если мы решим увеличить размер кухни за счет жилой комнаты.

Екатерина Шаго:

— Можно, но только по согласованию с государственным органом. Соответственно, необходимо будет сделать правильный проект такого переноса. Для владельцев газовых плит это еще более тяжелое занятие, поскольку опять же для газовой плиты необходимо отдельное помещение, и такую кухню нельзя объединить с комнатой (не путать с увеличением дверного проема).

Какие споры идут в судах по переустановкам туалетов?

Ксения Тур:

— Споры могут возникнуть при нарушении правил эксплуатации жилого помещения при переносе сантехнического оборудования: в связи с расширением площади туалета за счет жилой площади помещения, организацией входа из жилых комнат и кухни (с учетом интересов инвалида-колясочника), нарушением переноса трубной разводки, переустановкой сантехнических приборов, отсутствием гидроизоляции пола и порожка.

Илья Рейзер:

— Основные споры, которые находятся в судах, начинаются с того, что граждане производят самовольную перепланировку санузла. Наиболее часто случается так, что недобросовестные граждане меняют местами кладовую и туалет, либо вообще оборудуют под санузел кухню, перемещение которой категорически запрещено. Как правило, прежде чем такие дела оказываются в судах, истцу отказывают в согласовании такой перестройки. Так как в соответствии с пунктом 2.6 СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания» вход в помещение, оборудованное унитазом, не-

посредственно из кухни и жилых помещений не допускается, а также по санитарно-гигиеническим нормам не допускается объединение вентиляционных каналов туалетов и кухонь. А в соответствии со статьями 8, 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» граждане имеют право на благополучную среду обитания, факторы которой не оказывают вредного воздействия на человека. Все жилые помещения по планировке, микроклимату, воздухообмену должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания. Осуществление приведенных перепланировок не подпадают под рамки действия данного закона и, соответственно, нарушают его, из-за чего, собственно, и начинаются такого рода споры.

СУДЕБНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В ТЕМЕ С ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ В ЦЕЛОМ — ЭТО ПЕРЕПЛАНИРОВКА САМОВОЛЬНО ИЛИ С НЕСОБЛЮДЕНИЕМ УТВЕРЖДЕННОГО ПРОЕКТА

Екатерина Шаго:

— Если это просто переустановка сантехники в пределах ванной комнаты, туалета, кухни, то такую переустановку можно не согласовывать. Например, покупка нового кухонного гарнитура повлечет за собой перенос. Или установка большей по размеру ванны. Это не является перепланировкой. А вот обустройство дополнительной ванной комнаты — это уже серьезная перепланировка. Судебные проблемы в теме с перепланировкой в целом — это перепланировка самовольно или с несоблюдением утвержденного проекта. Тогда контролирующий орган может прийти и дать предписание о приведении квартиры в прежнее состояние с указанием срока. И хотя ответственность

за проведение незаконной перепланировки предусматривает не слишком большой штраф (см. 7.21 КоАП РФ), восстанавливать все придется за свой счет и быстро. Узаконить незаконную перепланировку вряд ли удастся.

Какие споры идут по освоению чердаков?

Ксения Тур:

— Споры по незаконному переустройству, перепланировке и использованию чердака, устранению препятствий к доступу к чердачному пространству, признанию права собственности на чердачное помещение.

Илья Рейзер:

— Можно достаточно часто встретить споры в связи с реконструкцией и видоизменением чердаков и мансард. Споры, в основном, идут с местной администрацией, так как в соответствии с распоряжениями, поступающими от них, дублируются ограничения по реконструкции чердаков и мансард, закрепленные на уровне федерального законодательства. Граждане пытаются признать недействительными такие акты в части или конкретные пункты таких актов.

Екатерина Шаго:

— На основании статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механи-

ческое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Очень сложно единолично использовать чердачное помещение в многоквартирном доме. Трудно оформить его в собственность: должно быть согласие всех других собственников. Кроме того, чердаки в многоквартирных домах зачастую выполняют роль технического этажа с определенными коммуникациями, использование которого в другом ракурсе не предусмотрено. Однако такое вполне возможно, и собственники узаконивают «свои чердаки» в том числе и через суд. Но по таким категориям дел делается, как правило, дорогостоящая судебная градостроительная экспертиза. Вот пример судебного дела: http://sudact.ru/regular/doc/qB3SwoOvlFZX/?page=5&regular-doc_type=&regular-court=&regular-date_from=&regular-case_doc=&regular-workflow_stage=&regular-date_to=&regular-area=&regular-txt=%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5&_=1472723477154&regular-judge=&snippet_pos=728#snippet

В Красногорске хозяин крыши построил там зимний сад и бассейн. Имел право?

Ксения Тур:

— Нет, не имел, так как отсутствуют любые сведения, подтверждающие право владения данным помещением.

Илья Рейзер:

— Нужно начать с того, что если крыша типовая, построенная согласно СНиПу II-26-76* «Кровли», то вам не разрешат это делать, независимо от того, собственник вы или нет. Если крыша дома — имущество собственников, то без согласия собствен-

ников жилья производить переоборудование крыши нельзя, это прямое нарушение норм Жилищного кодекса РФ. Но если крыша находится у вас в собственности, то вы и сад можете построить, и бассейн с небольшими горками. Правда, придется повозиться с документами, провести всевозможные экспертизы, инженерные замеры, разрешения муниципальных органов и так далее. Не останется в стороне и мнение жильцов дома, хоть и решающим оно уже не будет. После ввода в эксплуатацию вашего творения можно со спокойной совестью загорать и купаться в бассейне на свежем воздухе.

Екатерина Шаго:

— Без соответствующих разрешений и согласований — нет, конечно. Поскольку «хозяин крыши» сбежал и не объявился, властям пришлось самостоятельно все это демонтировать. Если личность установят, то расплачиваться за демонтаж придется «хозяину крыши», невзирая на то, что он уже потерял стоимость сада, бассейна и пр.

Возможно ли слияние балконов (в том числе остекление всех в один)?

Ксения Тур:

— При переустройстве и объединении балконов или лоджий не допускается остекление, изменяющее внешние очертания дома, установление радиаторов отопления от общедомовой системы.

Илья Рейзер:

— Да, возможно, но всегда следует помнить о правилах и ограничениях, которые действуют в отношении объединения балкона. Чтобы приступить к оформлению такого слияния, вам необходимо подготовить следующий пакет документов: поэтажный план с экс-

пликацией, копии правоустанавливающих документов на квартиру. Также вместе с этими документами нужно предоставить в жилищную инспекцию еще несколько документов: проект перепланировки объединения балкона и комнаты (либо кухни), разработанный в лицензированной проектной организации, либо в той проектной организации, которая разрабатывала проект дома вашей серии, заявление на перепланировку. И только после того, как получите письменное разрешение из жилищной инспекции, можно приступать к работам по слиянию балкона и кухни или комнаты. Остекление балкона в соответствии с законодательством — это

НЕ ВАЖНО, СКОЛЬКИМИ КВАРТИРАМИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ВЫ ВЛАДЕЕТЕ, НА ВАШЕ ПРАВО ГОЛОСА ВЛИЯЕТ КОЛИЧЕСТВО ВАШИХ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

такая же перепланировка, как и перенос батарей или снос внутренних стен, которые, естественно, не являются несущими. Конкретно эти вопросы решаются в соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса РФ. Здесь главный вопрос в том, должны ли собственники оформлять соответствующее разрешение, если балкон или лоджия были остеклены еще до принятия кодекса, или же если остекление было произведено предыдущими владельцами квартиры. Ответ на этот вопрос следующий: если в техническом паспорте БТИ данная характеристика квартиры не прописана, то тогда да, в соответствии с законодательством должны.

Екатерина Шаго:

— Все зависит от архитектуры здания. Остекление — это зачастую перепланировка, на которую, как уже было сказано выше, нужны согласования.

Какие споры по переустройству входов в объединенные квартиры (со второго этажа, с лоджии)?

Ксения Тур:

— При организации входа с улицы через лоджию необходимо создание лестницы. Это может повлечь уменьшение земельного участка, который является общим имуществом дома. При объединении квартир по вертикали допустим вход со второго этажа, если это предусмотрено согласованным планом реконструкции и перепланировки. При переустройстве входов необходимо соблюдать требования пожарной безопасности. Организация входа с балкона может повлечь отсутствие изолированных комнат в помещении.

Илья Рейзер:

— Нарушения строительных норм застройщиком при возведении несущих стен, например, повлекшие невозможность эксплуатации с имеющейся системой вентиляции (с необходимостью снесения стены), появление трещин, которые влекут угрозу жизни и здоровью граждан.

Екатерина Шаго:

— Споры связаны с желанием узаконить сделанную перепланировку. Доказать, что данная перепланировка не нарушает ничьих законных интересов: дом не развалится, а остальные собственники смогут там проживать без какого-либо ущерба.

Какие идут споры по праву голоса от объединенной квартиры, роли в придомовой территории, рекламе на стенах жилых домов?

Ксения Тур:

— Право голоса от объединенной квартиры будет учитываться согласно выбранному способу собственников жилых помещений, исходя из положений федерального закона и положений устава. Придомовая территория — объект налогообложения, распределяемый пропорционально между всеми жильцами. Относительно рекламы на стенах жилых домов могут возникнуть споры о незаконном использовании чужой собственности, устранении несанкционированно размещенных объектов, а также споры, связанные с прибылью от данных доходов.

Мошенники и слияние квартир — какие схемы опасны для владельцев?

ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ

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

Владимир Алистархов

Юрист

Комментарий к статье о перепланировках

Комментарий к статье о перепланировках

Красиво жить не запретишь! Вероятно, этим лозунгом пользуются собственники жилых помещений, когда в нарушение законодательства объединяют свои квартиры, находящиеся по соседству, по горизонтали или по вертикали или присоединяют к своему помещению общее имущество.

Анализируя данную проблему, прежде всего, следует обратить внимание на два вопроса.

С одной стороны, это закостенелость структур, выдающих разрешительные документы, в результате работы которых процедуры, в том числе перепланировки или слияния квартир, превращаются в «ад кромешный» для собственников.

С другой стороны, это сами собственники, которые с легкостью нарушают закон с целью объединения, переустройства квартир, если сталкиваются с процедурными препонами чиновников, надеясь в последующем все узаконить в суде.

Две вышеизложенные проблемы можно решить известным всем способом — путем внесения изменений в действующее жилищное законодательство, которое не позволит чиновникам тянуть с вопросами выдачи разрешений на переустройство (слияние) жилых помещений и пресечет желание собственников нарушать закон, но обо всем по порядку.

Как следует из статьи и подтверждается судебной практикой, нельзя объединять квартиры горизонтально, пробивая в панелях проем, но в то же время из статьи следует, что нельзя пробивать в панелях проем, даже если экспертиза установила такую возможность и безопасность.

При этом законодательный запрет на пробитие панелей никак не останавливает многих собственников жилья, которые вновь и вновь пробивают панели с целью объединения квартир по горизонтали.

Отсюда возникает вопрос, а, может, надо разработать правила, при соблюдении которых пробитие панелей будет все-таки возможно и тогда уменьшится количество случаев самовольного пробития панелей?

В таком случае, когда появится законная возможность пробития панелей, собственники перестанут на свой страх и риск делать это самостоятельно, что, как минимум, улучшит вопрос безопасности жилья.

Много вопросов к запрету на слияние квартир, которое осуществляется нанимателями жилья. Речь не идет о тех нанимателях, пользующихся жильем короткий промежуток времени. Речь о нанимателях, которые вправе бессрочно снимать жилье или снимать жилье на долгосрочной основе десятки лет с правом последующей приватизации.

Вполне целесообразно разрешить нанимателям слияние квартир с последующей их приватизацией. Как минимум, если слияние квартир произошло, то суд должен учитывать факт возможности приватизации жилья и, как следствие, отражать это в своем решении.

То есть надо предоставить выбор нанимателям — или они переделывают все, как было, или они используют свое право на приватизацию жилья в определенный срок, и тогда слияние будет признано законным.

В настоящей статье есть вывод о том, что нельзя при слиянии квартир самовольно захватить «кусочек» общей стены, если не получено разрешение всех собственников многоквартирного дома. Судебная практика подтверждает такой вывод.

А теперь представим, сколько может быть собственников жилья (все они разные). Кто-то хочет денег, кто-то других благ, а кто-то ничего не хочет и только из вредности никогда не даст разрешения на «кусочек» общей стены, например, для бизнеса.

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

ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
Коммерческие Споры

✔ Выехать или не выехать?

✔ Взлом двери и порча имущества представителями силовиков и компенсация вреда

✔ Мошенничество в отношении страховых компаний

✔ Свидетельства о недвижимости были лакомым кусочком для мошенников

✔ Проблемы таможни и бизнеса

✔ Учредитель дисквалифицирован на три года?

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

Секретарское Дело

WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU

✔ Снижение зависимости от «незаменимых»

✔ Конфликты работодателя и работника никому не выгодны, но они случаются и нередко...

✔ Моббинг от работодателя может проходить скрытно

✔ Как определить архетипы, как они помогают сделать бизнес эффективным и как их использовать

✔ Пять правил выдающейся эффективности