



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

январь 2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

*Светлана Сергеева*

**Влияние изменений законодательства о долевом строительстве на интересы «дольщиков»**



Светлана Сергеева

*Дмитрий Никитин*

**Определение порядка несения расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг**



Дмитрий Никитин

*Наталья Пластинина*

**Отделка квартир и домов будет обязательна**



Наталья Пластинина

*Виктория Мариновская*

**Снятие ареста с коттеджного поселка — анализ споров**



Виктория Мариновская

*Светлана Конорева*

**Ошибки сторон при аренде земли**

*Юлия Горская*

**Арендатор съехал, не заплатив. Анализ практики**



Светлана Конорева

# КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Ипотека, кажется, станет менее проблемной, но впереди — земля. С ней появится много неожиданных вопросов.

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

**ЖКХ**



Дмитрий Никитин  
**Определение порядка несения расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг . . . . . 7**

**Аренда**



Дмитрий Формакидов  
**К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения . . . . . 17**

Юлия Горская  
**Арендатор съехал, не заплатив. Анализ практики . . . . . 35**



Светлана Конорева  
**Ошибки сторон при аренде земли . . . . . 47**

**Выселение**



Сергей Слесарев  
**Споры по выселению . . . . . 59**

---

## Долевое строительство

---



Светлана Сергеева

**Влияние изменений законодательства о долевом строительстве на интересы «дольщиков» . . . . .69**

---

## Арест недвижимости

---



Виктория Мариновская

**Снятие ареста с коттеджного поселка — анализ споров . . . . .77**

---

## Дискуссия

---

Максим Михайловский

**Краткий обзор частей 5-7 статьи 159 Уголовного кодекса РФ . . . . .83**

---

## Комментарий эксперта

---



Наталия Пластинина, Александр Архипов,  
Иван Барышников

**Взыскание на единственное жилье должника . . .97**



с. 7

Дмитрий Никитин

... **П**ри определении порядка несения расходов на жилое помещение и коммунальные услуги также необходимо решить вопрос о разделе накопившегося долга (при его наличии)...

с. 35

Юлия Горская

... **С** точки зрения судебной практики, удержание имущества до расторжения договора аренды может квалифицироваться судом как его захват...



с. 47

Светлана Конорева

... **З**астройщик должен был получить все необходимые документы с планом газификации самостоятельно для того, чтобы минимизировать риски в будущем...



с. 59

Сергей Слесарев

... **В**с РФ указал, что сам по себе факт того, вселился ребенок или нет в помещение, не имеет значения при наличии регистрации его по адресу спорного помещения...

с. 17

Дмитрий Формакидов

... **Д**оговор найма прекращается смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех граждан, проживавших совместно с ним...



с. 69

Светлана Сергеева

... **П**омимо общих оснований для признания сделки недействительной, добавляется еще одно — это ее несоответствие проектной документации...



с. 77

Виктория Мариновская

... **З**аявление об освобождении из-под ареста (отмене обеспечительной меры) рассматривается в деле о банкротстве...

с. 83

Максим Михайловский

... **У**мысел на совершение мошенничества должен возникнуть у субъекта до заключения договора, обязательства по которому преднамеренно не будут исполнены...

с. 106

Александр Архипов

... **Н**е более чем 10% должников могут сейчас думать о том, что их единственное жилье может быть изъято...



с. 97

Наталия Пластинина

... **В**о многих случаях баланс прав и интересов должника и взыскателя не будет соблюден, будет превалировать интерес либо одной стороны, либо другой...

## 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 20.01.2017.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 63-21.**

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

 **ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО** © , 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



## **Дмитрий Никитин**

кандидат юридических наук

адвокат Адвокатской палаты г. Москвы

# **Определение порядка несения расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг**

*Оплата жилищно-коммунальных услуг по одному платежному документу, выставляемому на всех членов семьи и/или совместно проживающих граждан, не всегда отвечает интересам каждого из указанных лиц. В таких случаях возникает потребность в определении долей в оплате за данные услуги и выставлении отдельных платежных документов. С лиц, которые не участвовали в несении расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, могут быть взысканы выплаченные суммы. В статье содержатся авторские рекомендации, ссылки на нормативные правовые акты и примеры из судебной практики.*

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (с изм. и доп.)<sup>1</sup> (далее — ЖК РФ).

Момент, с которого возникает данная обязанность, и структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги различаются в зависимости от субъекта (ст. 153, 154 ЖК РФ).

Если жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, находится в частной собственности, обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента возникновения права собственности.

Имущество может находиться в собственности одного или нескольких лиц. В последнем случае речь идет об общей собственности, которая подразделяется на совместную и долевую. Общей собственности посвящена глава 16 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп.)<sup>2</sup> (далее — ГК РФ).

По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия — по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц (п. 5 ст. 244 ГК РФ).

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

В силу ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14

<sup>2</sup> СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

Оплата за жилое помещение и коммунальные услуги может производиться на основании одного платежного документа. Если такой порядок не устраивает кого-то из собственников, то встает вопрос о необходимости определения порядка несения расходов между ними.

**ГОВОРИТЬ О «РАЗДЕЛЕНИИ ЛИЦЕВОГО СЧЕТА»  
НЕ СОВСЕМ ТОЧНО. ФОРМИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ  
ПЛАТЕЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ НЕ ВЛЕЧЕТ ЗА СОБОЙ  
РАЗДЕЛЕНИЕ ЛИЦЕВЫХ СЧЕТОВ**

Заметим, что говорить о «разделении лицевого счета» не совсем точно. Формирование отдельных платежных документов не влечет за собой разделение лицевых счетов<sup>3</sup>.

Собственники вправе заключить между собой соглашение, которым устанавливаются доли в оплате за жилищно-коммунальные услуги для формирования отдельных платежных документов. К примеру, собственниками квартиры являются А., Б., В. (по 1/3 доли у каждого). Стороны своим соглашением установили, что каждый из собственников ежемесячно оплачивает по 1/3 общих начислений по отдельному платежному документу.

Данное соглашение может быть заключено в простой письменной форме. Как правило, один экземпляр предоставляется в управляющую организацию и/или организацию, производящую начисления и расчет за жилищно-коммунальные услуги (МФЦ, ЕИРЦ и т.д.).

<sup>3</sup> Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 21 декабря 2015 г. по делу № 33-19384/2015 // СПС «КонсультантПлюс»; решение Советского районного суда г. Томска от 2 июня 2016 г. № 2-1187/2016 // <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-tomska-tomskaya-oblast-s/act-523178237>

Что касается содержания данного соглашения, необходимо отметить следующее. Если помимо собственников в квартире зарегистрированы иные лица, то в соглашении нужно оговорить, на чью долю будут происходить начисления по ним (например, начисления на зарегистрированную в квартире Г. стороны решили производить на долю А.).

**СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВПРАВЕ  
ЗАКЛЮЧИТЬ СОГЛАШЕНИЕ МЕЖДУ СОБОЙ И  
ПРОИЗВОДИТЬ ОПЛАТУ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И  
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА ОСНОВАНИИ ОДНОГО  
ПЛАТЕЖНОГО ДОКУМЕНТА**

Нередко можно встретить утверждение, что плата за отдельные коммунальные услуги не может делиться (в частности, речь идет об электроснабжении)<sup>4</sup>. Такая позиция представляется весьма спорной. Однако по указанной причине заключенное соглашение может быть не принято и в выставлении платежей по отдельным документам будет отказано, в связи с чем придется обращаться в суд. Поэтому данный вопрос целесообразно заблаговременно выяснить и согласовать.

Президиум ВС РФ разъяснил, что собственники жилых помещений вправе заключить соглашение между собой и производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги на основании одного платежного документа. Если же соглашение между ними не будет достигнуто, то они вправе обратиться в суд, который должен установить порядок опла-

<sup>4</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 18 ноября 2015 г. по делу № 33-42908/2015; апелляционное определение Московского городского суда от 10 сентября 2015 г. по делу № 33-32448/2015 // СПС «КонсультантПлюс»

ты за жилое помещение и коммунальные услуги пропорционально долям в праве собственности для каждого из собственников жилого помещения. Таким образом, каждый из собственников жилого помещения вправе требовать от управляющей организации заключения с ним отдельного договора на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и выдачу ему

**СОГЛАШЕНИЕ, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕЕ  
ПОРЯДОК НЕСЕНИЯ РАСХОДОВ НА ЖИЛОЕ  
ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ,  
МОЖЕТ ЗАКЛЮЧАТЬСЯ НЕ ТОЛЬКО  
МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ, НО И МЕЖДУ  
СОБСТВЕННИКОМ С ЧЛЕНАМИ ЕГО СЕМЬИ**

соответствующего платежного документа (см.: обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2006 г., утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 7 марта 2007 г. (с изм. и доп.)<sup>5</sup>, вопрос № 27).

Соглашение, определяющее порядок несения расходов на жилое помещение и коммунальные услуги, может заключаться не только между собственниками, но и между собственником с членами его семьи.

Как следует из п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при при-

<sup>5</sup> Бюллетень ВС РФ. 2007. № 8

менении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>6</sup>, в силу ч. 2 ст. 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

В связи с тем, что ЖК РФ не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то исходя из норм ч. 1 ст. 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила о сделках (ст. 153 — 181 ГК РФ).

Согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

В судебной практике встречаются примеры, когда лицам, не являющимся собственниками, было отказано в требовании об определении доли оплаты жилищно-коммунальных платежей<sup>7</sup>.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

Согласно ч. 2 ст. 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма не-

<sup>6</sup> Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9

<sup>7</sup> См., например: апелляционное определение Московского городского суда от 22 апреля 2015 г. по делу № 33-13668; апелляционное определение Московского городского суда от 30 июля 2015 г. по делу № 33-27138/2015 // СПС «КонсультантПлюс»

сут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 30 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14, бывший член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям ч. 4, 5 ст. 155, ст. 156 ЖК РФ и ст. 249 ГК РФ определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства.

По мнению некоторых юристов, до подачи в суд искового заявления об определении порядка несения расходов на жилое помещение и комму-

нальные услуги необходимо предварительно обратиться в управляющую организацию с соответствующим заявлением. В связи с этим следует уточнить, что для данной категории дел не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования споров<sup>8</sup>. Суду достаточно установить факт отсутствия соглашения о порядке несения расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг между сторонами.

**ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ПОРЯДКА НЕСЕНИЯ  
РАСХОДОВ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И  
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ТАКЖЕ НЕОБХОДИМО  
РЕШИТЬ ВОПРОС О РАЗДЕЛЕ НАКОПИВШЕГОСЯ  
ДОЛГА (ПРИ ЕГО НАЛИЧИИ)**

Пример из практики. Истец обратился в суд с требованием об определении размера участия в расходах по внесению платы за коммунальные услуги и содержание жилого помещения за собой и ответчиками в определенных долях, обязанности управляющей организации выдать истцу и ответчикам отдельные платежные документы.

Исковые требования были удовлетворены.

Настаивая на отмене решения суда и отказе в удовлетворении иска, ответчик в апелляционной жалобе указывал на то, что оснований для удов-

<sup>8</sup> См., например: апелляционное определение Нижегородского областного суда от 9 июня 2015 г. по делу № 33-5572/2015; апелляционное определение Волгоградского областного суда от 10 октября 2013 г. по делу № 33-10925/2013; апелляционное определение Московского городского суда от 2 августа 2013 г. по делу № 11-22318 // СПС «КонсультантПлюс»

летворения иска у суда не имелось в связи с отсутствием спора между сторонами по вопросу определения порядка оплаты коммунальных услуг, тогда как истец, минуя добровольный порядок разрешения данного вопроса, обратился в суд с названным иском, по результатам рассмотрения которого с ответчиков взысканы судебные расходы.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда указала, что названный довод апелляционной жалобы не может повлечь отмену решения суда, поскольку письменных доказательств, подтверждающих, что между сторонами было достигнуто соглашение об определении порядка оплаты за спорное жилое помещение, а также коммунальных услуг, представлено не было.

При этом истец имел право обратиться в суд с соответствующими требованиями ввиду отсутствия договоренности с ответчиками об определении порядка оплаты коммунальных услуг<sup>9</sup>.

При определении порядка несения расходов на жилое помещение и коммунальные услуги также необходимо решить вопрос о разделе накопившегося долга (при его наличии).

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

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



### **Дмитрий Формакидов**

кандидат юридических наук, доцент кафедры  
гражданского права  
ФГБОУ ВО «Пермский государственный  
национальный исследовательский  
университет»

# **К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения**

*В настоящий момент в рамках развития рыночной экономики, новой социализации политики российского государства, актуализации гуманистических направлений в философии, развития правовой мысли в России назрела необходимость пересмотра сложившихся взглядов на систему договоров, опосредующих предоставление жилых помещений в пользование физических лиц.*

С учетом того, что за последние годы помимо классического договора найма — коммерческого, и договора социального найма, нормативная база пополнена двумя новыми разновидностями найма, все острее встает вопрос о юридической технике правового регулирования отношений по найму жилых помещений.

В первую очередь речь идет о необходимости формирования общих положений о договоре найма жилого помещения. Это связано с проблемой признания за категорией «наем жилого помещения» роли типа гражданско-правового договора, с попытками разграничения четырех разновидностей найма в отдельные типы гражданско-правовых договоров.

Системный анализ возникающих общественных отношений, урегулированных нормами о договорах найма всех видов, позволяет сделать вывод о том, что все четыре договора порождают однонаправленные обязательства — обязательства по передаче недвижимого имущества (жилого помещения) во владение и пользование нанимателя и членов его семьи с тем или иным объемом прав и обязанностей. Объем же этот обусловлен целевой направленностью заключаемого договора, степенью его социальной направленности и т.д. Наниматель по таким договорам имеет в любом случае намерение приобрести право пользования чужим жилым помещением на условиях возмездного (в исключительных случаях, установленных законом — безвозмездного) проживания в таком помещении. Основной функцией любого договора найма является упорядочивание отношений по пользованию жилым помещением гражданами, не являющимися его собственниками.

Отсутствие общих положений о найме приводит к хаотичному правовому регулированию его разновидностей. Одной из ключевых проблем здесь является отсылочная юридическая нормативно-правовая техника. В ситуации существования двух, а тем более четырех однонаправленных договоров со схожими системообразующими и нормообразующими признаками, безусловно, требуется выработка и введение общих норм, регулирующих сходные правоотношения.

Разберем легальные понятия договоров найма жилых помещений.

По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 671 ГК РФ).

По договору социального найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 60 ЖК РФ).

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона — лицо, указанное в части 1 статьи 91.2 ЖК РФ (наймодатель), обязуется передать другой стороне — гражданину, указанному в части 1 статьи 91.3 ЖК РФ (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в статье 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 91.1 ЖК РФ).

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона — собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем (ст. 100 ЖК РФ).

Несложно заметить, что исходя из предложенных законодателем определений можно сделать вывод о том, что все четыре разновидности найма направлены на предоставление жилых помещений во владение и пользование физических лиц, договоры эти консенсуальные и двухсторонне-обязывающие.

Анализ рассмотренных определений во взаимосвязи их с частью 3 статьи 423 ГК РФ (договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное) по-

зволяет сделать вывод о закреплении в этих дефинициях презумпции возмездности всех разновидностей найма.

При этом следует отметить такой недостаток определения найма, содержащегося в статье 671 ГК РФ, как отсутствие указания на возможность передачи жилого помещения в наем и иными лицами помимо собственника и уполномоченных им лиц. Например, в соответствии со статьей 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия — все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату. К этим отношениям, конечно, применяются правила Жилищного кодекса РФ о поднаеме жилья, находящегося на праве социального найма, но это следует считать приемом юридической техники, не влияющей на характер складывающихся правоотношений. Рассматриваемая категория в любом случае является обычным договором коммерческого найма жилого помещения. Поэтому при конструировании определения найма, коммерческого найма и норм, регулирующих соответствующие отношения, необходимо учитывать указанную специфику наймодателя. Предпочтительнее, пожалуй, исключить из дефиниции указание на личность наймодателя, а раскрыть эту категорию в отдельной норме. Аналогичная техника использована российским законодателем при составлении статей 606, 608 ГК РФ, относящихся к понятию и сторонам договора аренды.

Исходя из изложенного можно предложить следующее определение категории «наем жилого помещения»: по договору найма жилого помещения наймодатель обязуется передать гражданину — нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор найма жилого помещения является:

- консенсуальным,
- возмездным, если иное не предусмотрено законом<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> В соответствии с ч. 9 ст. 156 ЖК РФ граждане, признанные в установленном порядке малоимущими

— двухсторонне-обязывающим.

Такой договор является срочным, если иное не установлено законом. Единственным бессрочным договором найма сейчас является договор социального найма жилого помещения.

Сторонами договора найма жилого помещения в любом случае являются наймодатель и наниматель.

Наймодателем жилого помещения выступает его собственник, либо лицо, уполномоченное законом или собственником на передачу помещения в наем. Это могут быть уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления, должностные лица, представители физических или юридических лиц — собственников, в том числе законные представители несовершеннолетних и недееспособных граждан и т.д. Как уже было отмечено, в исключительных случаях, прямо указанных в законе, наймодателем может выступать и иное лицо — пайщик жилищного кооператива, унитарное предприятие, учреждение и т.п.

Нанимателями жилья могут быть только граждане — физические лица. В предусмотренных законом случаях нанимателями жилых помещений могут выступать только строго определенные категории граждан — служащие, учащиеся, беженцы, вынужденные переселенцы и т.п.

Единственным существенным условием договора найма жилого помещения является его предмет. Предметом этого договора выступают действия наймодателя по передаче жилого помещения во владение и пользование нанимателя. Соответственно, объектом договора найма выступает жилое помещение государственного, муниципального или частного жилищного фонда.

Передаваемое по договору найма жилое помещение должно быть жилым, то есть отвечать признакам, установленным в статье 15 Жилищного кодекса РФ — изолированность, отношение к категории недвижимости,

---

гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

пригодность для постоянного проживания. Такое помещение должно быть свободно от прав третьих лиц. Для отдельных разновидностей договора найма законом могут быть предусмотрены дополнительные требования к объектам, передаваемым по данному договору.

Так, по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда возможно предоставление только благоустроенных жилых помещений и только после отнесения этих помещений к конкретной разновидности помещений в специализированном фонде. Служебные помещения могут предоставляться лишь в виде отдельной квартиры или жилого дома; предоставление комнат в коммунальной квартире не допускается. По договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования допускается предоставление только наемных жилых домов или квартир в наемных многоквартирных домах.

Представляется, что объектом договора найма может выступать лишь изолированное помещение, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Это связано, в первую очередь, с необходимостью государственной регистрации обременений, возникающих на основании долгосрочных договоров коммерческого найма и найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. В связи с этим представляются не соответствующими закону и поэтому оспоримыми сделками возмездные договоры, направленные на передачу части квартиры в виде неизолированной комнаты в пользование.

Срок найма, стоимость проживания и иные условия договора найма жилого помещения к существенным не относятся.

Говоря о плате за наем, следует подчеркнуть, что в связи с возникающими в правоприменительной практике проблемами следует рекомендовать сторонам договора определять плату в твердой денежной сумме, избегая ее определения за единицу (метр) нанятой площади. Это обусловлено изменениями, введенными Жилищным кодексом РФ в понятие общей площади жилого помещения, в которую сейчас не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ). Если определить стоимость найма из расчета за один квадратный метр общей площади, а впоследствии выяснится, что площадь помещения была указана в свиде-

тельстве о праве собственности, Выписке из ЕГРН, кадастровом паспорте неправильно — это может привести к судебному спору между сторонами договора найма об определении размера платы за наем. Этого можно избежать простым указанием в тексте договора на твердую денежную сумму в качестве цены договора.

Форма договора найма является письменной. Согласно ст. 674 ГК РФ и ст. ст. 63, 91.1, 100 ЖК РФ все разновидности договора найма заключаются в простой письменной форме. Закон не содержит специальных требований о составлении договора в форме единого документа, подписанного сторонами. Нет в законе и специальных правовых последствий несоблюдения формы этого договора. Это связано, очевидно, с тем, что законодатель формулируя соответствующие нормы постарался защитить интересы слабой, по его мнению, стороны этих отношений — нанимателя, не поставив возникновение его прав в зависимость от соблюдения формальных условий. Поэтому несоблюдение простой письменной формы договоров найма не влечет их недействительность, а только лишает стороны права ссылаться в случае спора на свидетельские показания в подтверждение сделки и ее условий (ч. 1 ст. 162 ГК РФ).

Необходимо отметить, что в отношении договоров найма, регулируемых ЖК РФ (социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, найма специализированных жилых помещений), возникновение спора вообще вряд ли возможно. Жилые помещения предоставляются на основании властных решений, содержащих указание на то, кому, почему и какое жилое помещение предоставляется, а условия заключаемых договоров определены императивно в Типовых формах, утвержденных Постановлениями Правительства России.

Новеллой российского законодательства является установление требования об обязательной государственной регистрации ограничений (обременений) права собственности, возникающих на основании некоторых разновидностей договоров найма.

При этом остается неясной позиция законодателя о частичном введении государственной регистрации обременений, возникающих на основании договоров найма.

Полагаем необходимым введение обязательной государственной регистрации для всех разновидностей договоров найма:

- социального найма,
- найма жилых помещений жилищного фонда социального использования,
- найма специализированных жилых помещений,
- коммерческого найма, заключенного на срок не менее года.

Такой подход позволит упорядочить возникающие в стране отношения по найму жилья, упростит ведение соответствующего учета и статистики найма и т.д.

Рассмотрев основные элементы договора найма жилого помещения — понятие, стороны, существенные условия, форму договора и требования о государственной регистрации обременений, следует перейти к анализу содержания обязательств, возникающих из него — прав, обязанностей, ответственности его сторон.

Несмотря на различные функции существующих разновидностей договора найма, предпосылки их заключения, исторические особенности возникновения и развития, все эти договоры направлены на приобретение гражданами права пользования жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности другим лицам. Предметом всех этих договоров выступают действия наймодателей на предоставление жилых помещений во владение и пользование нанимателей. Рассматриваемые общественные отношения в любом случае возникают в жилищном фонде.

Анализируя в первую очередь эти возникающие в обществе отношения по пользованию чужими жилыми помещениями, а во вторую — нормы, регулирующие эти отношения, мы невольно способны выделить общие для всех наймов права и обязанности сторон.

Среди обязанностей наймодателей, присущих всем разновидностям найма, безусловно, неотъемлемых, так как они базируются на системоо-

бразующих признаках, следует выделить следующие обязанности наймодателя:

— передать нанимателю по акту свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение (полагаем необходимым законодательно установить срок для соответствующей передачи жилого помещения. Разумным представляется срок 5 рабочих дней со дня заключения договора найма);

— принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

— осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором;

— принимать участие в своевременной подготовке многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

— обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать качество предоставляемых услуг.

Права наймодателя:

— требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги;

— требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время самого наймодателя или его работников либо уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ или в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий — в любое время.

Что касается прав и обязанностей второй стороны договора — нанимателя, то его права и обязанности можно условно подразделить на общие,

присущие всем пользователям жилых помещений, и специальные, вытекающие именно из договора найма жилого помещения.

В соответствии с ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями<sup>2</sup>.

Указанные правила не несут никакой нормативно-правовой нагрузки, так как лишь повторяют нормы Жилищного кодекса РФ в отношении собственников жилья, членов жилищных кооперативов, нанимателей по договорам социального и коммерческого найма, нанимателей жилья специализированного жилищного фонда, а также членов семей всех указанных лиц. Иные пользователи жилья, даже государственного и муниципального жилищных фондов, в Постановлении не упоминаются.

В любом случае, исходя из текста указанных Правил, норм Гражданского и Жилищного кодексов РФ, Типовых договоров найма можно сформулировать общие права и обязанности для всех без исключения граждан, осуществляющих на той или иной правовой основе пользование жилыми помещениями, в том числе для любых нанимателей жилья и членов их семей.

Общие права для всех граждан, проживающих в жилых помещениях по тому или иному основанию (собственники, наниматели, поднаниматели, члены кооперативов, члены семей всех указанных лиц, отказополучатели, ссудополучатели, рентополучатели, временные жильцы):

- право на безопасность и неприкосновенность жилища,
- использовать помещение для личного проживания,

<sup>2</sup> Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) // Собрание законодательства РФ. 30.01.2006. № 5. Ст. 546

- пользоваться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартиры,
- получать коммунальные услуги надлежащего качества.

Основные общие обязанности:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных нормативными правовыми актами;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, а также соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче, в том числе не осуществлять самовольные переустройство и перепланировку помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них собственнику, наймодателю, ссудодателю или в соответствующую управляющую организацию;
- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-

технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

— своевременно вносить плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Общие обязанности нанимателей жилья, вытекающие из норм о договорах найма:

— принять жилое помещение по акту;

— производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения, если иное не предусмотрено законом или на его основании договором;

— допускать в заранее согласованное время в занимаемое жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время;

— при расторжении договора освободить жилое помещение в установленные сроки и сдать его по акту наймодателю, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Общие права нанимателя:

— вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц в качестве членов своей семьи в порядке, установленном законом;

— требовать от наймодателя своевременного проведения капитального и (или) текущего ремонта жилого помещения, если обязанность его проведения возложена на наймодателя законом или на его основании договором, либо вызвана действиями наймодателя;

— требовать от наймодателя надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

— право на сохранение договора найма при переходе на занимаемое жилое помещение права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Иные права и обязанности варьируются в зависимости от конкретной направленности того или иного договора найма, конкретной его разновидности, его срока.

Отдельные права и обязанности нанимателей будут рассмотрены в отдельных разделах настоящей работы.

Ответственность сторон договора найма зачастую также зависит от его конкретного вида. Например, в социальном найме, в отличие от коммерческого, выделяют основания для расторжения договора с последующим предоставлением иного жилого помещения или без предоставления такового. При этом можно выделить общие основания расторжения, прекращения договоров найма, основания и условия правовой ответственности его сторон.

Договор найма прекращается смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех граждан, проживавших совместно с ним. Такое возможно, например, в результате автомобильной катастрофы, в которой погибли сразу все проживавшие в жилом помещении граждане.

Кроме того, договор найма прекращается с прекращением существования самого жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав (ч. 5 ст. 83, ч. 4 ст. 91.10, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ).

В отношении коммерческого найма такие правила не установлены, что является следствием принятия соответствующих норм до появления Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом очевидно, что этот договор также прекратится вследствие указанных обстоятельств.

Очевидно, что прекращается договор найма и истечением срока, на который он был заключен, если иное не предусмотрено законом или договором.

Расторжение договора найма возможно по соглашению сторон в любое время (ч.1 ст. 83, ч. 1 ст. 91.10, ч. 1 ст. 101 ЖК РФ). И снова аналогичное правило в отношении коммерческого найма отсутствует в ГК РФ. Однако такое расторжение возможно и в этом договоре на основании части 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ, являющейся универсальной для всех гражданско-правовых договоров.

Наибольший интерес с позиций анализа юридической техники составления нормативно-правовых актов представляет регулирование порядка расторжения договоров найма по инициативе нанимателей.

Так, в соответствии со статьей 83 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма (часть 2). Более того, в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом (часть 3).

Эта норма понятна и логична. Безусловно, правоприменительная практика сталкивается с трудностями определения категории «в другое постоянное место жительства» при возникновении споров между нанимателем и наймодателем, нанимателем и покинувшим жилое помещение членом его семьи (бывшим членом семьи). Но в целом эта норма корреспондирует предусмотренному статьей 27 Конституции РФ праву граждан свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства на территории России.

Аналогично построена и норма части 2 статьи 101 ЖК РФ: «Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения». Интересным фактом здесь является отсутствие указания на необходимость получения согласия членов семьи нанимателя. Дело в том, что такое согласие

необходимо получать не во всех разновидностях договора найма специализированного жилого помещения. Оно не требуется в найме служебных жилых помещений и помещений в общежитиях. Эта коллизия должна была быть устранена Типовыми договорами найма специализированных жилых помещений, но сделано это не было.

Иным образом решен вопрос расторжения договора коммерческого найма по требованию нанимателя. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (ч. 1 ст. 687 ГК РФ).

Так как договор коммерческого найма и договоры социального найма и найма специализированных жилых помещений имеют разные социальные цели, предпосылки их заключения, то и порядок их расторжения по инициативе нанимателя разнится. Порядок, предусмотренный для договора коммерческого найма, несколько напоминает расторжение бессрочного договора аренды недвижимого имущества. Это сделано в целях защиты имущественных прав наймодателя жилого помещения. Если наниматель расторгает договор досрочно, то наймодатель очевидно лишается в некоторой степени того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора. Поэтому законодатель предоставляет ему такое, если можно так выразиться, «отступное» в виде трехмесячной платы за жилое помещение, чтобы он мог найти нового нанимателя с наименьшими экономическими потерями для себя.

При этом нужно понимать, что на основании все той же статьи 27 Конституции РФ никто не вправе удерживать нанимателя в жилом помещении, и он может покинуть его, когда ему заблагорассудится, но обязанность по внесению платы за наем не прекратится еще в течение трех месяцев с момента уведомления нанимателем наймодателя о досрочном расторжении договора.

Однако если наниматель покинул помещение, а наймодатель передал его во владение и пользование другому лицу по договору найма или даже безвозмездного пользования, либо вселился в него сам, то полагаем, что наймодатель утрачивает право требования внесения платы за наем с уе-

хавшего нанимателя. В противном случае на стороне наймодателя возникнет неосновательное обогащение.

Еще более непоследователен оказался законодатель в вопросах регулирования расторжения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В соответствии с частью 2 ст. 91.10 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с согласия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть этот договор, предупредив в письменной форме об этом наймодателя за три месяца до даты расторжения указанного договора.

Казалось бы, законодатель пошел по уже известному ему пути регулирования коммерческих, а не социальных отношений найма, что представляется логичным в данных отношениях — отношениях по найму помещений в наемных домах гражданами, не являющимися малоимущим.

Однако в части 6 этой же статьи 91.10 законодатель указывает: «В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда».

Налицо проблема толкования совокупности приведенных норм, которая обязательно возникнет в правоприменительной практике.

Очевидно, что данная коллизия будет разрешена в пользу наймодателя. Наниматель и члены его семьи свободны в своем праве покинуть место своего жительства и переехать в другое, но наймодатель сможет взыскать с них в судебном порядке плату за наем еще за три месяца, если не вселит в данное жилое помещение нового нанимателя.

Помимо указанных оснований расторжения договора, сравнительный анализ норм, регулирующих все разновидности найма, позволяет сделать вывод о том, что к основаниям расторжения договора по требованию наймодателя в любой разновидности найма следует отнести следующие:

- бесхозяйственное обращение с жилым помещением, которое может привести к его разрушению или порче;
- использование жилого помещения не по назначению;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- невнесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Расторжение договора по данным основаниям возможно только в судебном порядке и является мерой гражданско-правовой ответственности за нарушение требований законодательства и договора найма жилого помещения. Такое расторжение возможно лишь в судебном порядке по требованию наймодателя или, в случаях указанных в законе, иных заинтересованных лиц.

Для расторжения договора найма жилого помещения по указанным основаниям необходимо наличие ряда условий. В литературе принято подразделять такие условия на общие и специальные.

К общим условиям относятся противоправность поведения, вина и причинно-следственная связь между действиями нанимателя и наступившим результатом.

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

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

*Юлия Горская*

# Арендатор съехал, не заплатив. Анализ практики

*Недобросовестность арендаторов становится частым явлением в наши дни. Многие арендаторы допускают просрочки в оплате арендных платежей. Для защиты своих интересов и побуждения арендатора к оплате задолженности арендодатель прибегает к начислению неустойки за просрочку исполнения обязательств. Арендатор просит немного подождать, обещает все оплатить в ближайшие дни. Однако вместо оплаты спешно вывозит все свое имущество и в конечном счете съезжает из арендуемого помещения, оставив арендодателю пустые обещания и солидный долг. При этой ситуации мирно договориться с арендатором скорее всего не получится, поэтому для восстановления нарушенных прав необходимо обратиться в суд.*

Но рассмотрим ситуацию, в которой арендатор еще не успел вывезти свое имущество. Какие меры может предпринять арендодатель с целью получения арендных платежей с арендатора?

Итак, ваша компания — собственник помещений, которые вы сдаете в аренду, и арендатор помещения допустил очередную просрочку в оплате. Просрочка в оплате — сигнал для того, чтобы принимать меры для получения с арендатора задолженности по договору аренды.

В соответствии с ст. 359 Гражданского кодекса РФ арендодатель вправе удержать имущество арендатора до надлежащего исполнения арендатором обязанности по оплате. Указанное право арендодателя может гарантировать возврат денежных средств за счет имущества должника.

Зачастую арендодатели прибегают к данному инструменту сразу при допущении арендатором просрочек в оплате аренды до расторжения договора аренды. В тоже время это является неверным применением статьи 359 Гражданского кодекса РФ и, с точки зрения судебной практики, удержание имущества до расторжения договора аренды может квалифицироваться судом как его захват. Примером этому может служить дело № А12-16003/07.

В некоторых случаях при защите нарушенных прав арендодатели блокируют доступ арендатора к занимаемым им помещениям.

Необходимо заметить, что незаконное удержание имущества и (или) недопущение арендатора до арендуемых помещений до расторжения договора аренды может служить основанием для обращения арендатора в суд с требованием о взыскании ущерба или уменьшения арендной платы за период, когда арендатор не мог пользоваться помещением.

В случае создания арендодателем препятствия для арендатора по осуществлению права владения и пользования арендованным имуществом — это является основанием для отказа во взыскании задолженности по арендной плате. Данное утверждение подтверждается судебной практикой (постановление ФАС ВВО от 19.09.2005 по делу № А79-10415/2004-СК2-9766).

В соответствии с Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 у Арендодателя возникает право на удержание принадлежащего арендатору имущества только после прекращения договора аренды. При этом в соответствии с требованиями статьи 360 Гражданского кодекса РФ следует уведомить арендатора об удержании имущества и заблаговременно сообщить арендатору о времени и месте составления описи удерживаемого имущества арендатора. В случае неявки арендатора для

**С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ,  
УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА ДО  
РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ МОЖЕТ  
КВАЛИФИЦИРОВАТЬСЯ СУДОМ КАК ЕГО ЗАХВАТ**

составления описи имущества в назначенное время опись можно произвести в отсутствие арендатора, о чем сделать в документе соответствующую отметку. Опись имущества арендатора должна быть подробной, в ней указывают наименование вещи, ее примерную стоимость, ее состояние, а также лицо, ответственное за сохранность описываемого имущества.

Обязанность арендодателя обеспечить сохранность удержанного имущества вытекает из статьи 343 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой залогодержатель отвечает перед залогодателем за полную или частичную утрату или повреждение переданного ему предмета залога.

Таким образом, при удержании имущества арендатора, арендодатель обязуется обеспечить сохранность удерживаемого имущества. При несоблюдении данной обязанности, у арендодателя возникает риск наступления неблагоприятных последствий в виде взыскания арендатором убытков

при порче (утрате) имущества, что находит свое подтверждение и в судебной практике (постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.02.2012 № Ф03-43/2012 по делу № А51-5337/2011).

Если при удержании имущества арендодатель соблюдал все вышеуказанные требования законодательства, то требования арендатора о взыскании убытков в связи с невозможностью использования имущества и возмещении стоимости удерживаемого имущества не подлежат удовлетворению, о чем свидетельствует постановление арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30 сентября 2016 г. № Ф04-4705/16 по делу № А03-20578/2015.

Однако распространены случаи «бегства» арендаторов из арендуемых помещений вместе с принадлежащим имуществом. В таком случае у арендодателя не остается ничего, кроме долга арендатора.

Представим ситуацию, при которой арендатор съехал, не передав арендодателю помещение по акту, имеет задолженность по арендной плате и значительно ухудшил состояние арендуемого имущества (нанес помещению вред).

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса РФ, если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе требовать уплаты арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

Таким образом, арендодатель имеет возможность взыскать с арендатора арендную плату даже за тот период, когда арендатор фактически не пользовался имуществом.

Досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием для прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы. Таким образом, фактическое прекращение пользования арендатором арендуемыми помещениями не является расторжением договора аренды и снятием с арендатора обязанности по оплате арендных плате-

жей. Арендодатель может требовать взыскания арендной платы за такой период.

Данный подход изложен в пункте 13 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.01.2002 № 66); постановление ФАС МО от 22.07.2002 № КГ-А40/4630-02, от 12.11.2003 № КГ-А40/8649-03 и ФАС ПО от 12.07.2004

**ПРИ УДЕРЖАНИИ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА,  
АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ ОБЕСПЕЧИТЬ  
СОХРАННОСТЬ УДЕРЖИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА**

№ А12-19265/2003-С51-V/С23). В данном случае, на первый взгляд, пользование имуществом после досрочного освобождения помещения не происходит, но арендная плата подлежит взысканию, поскольку арендатор перестал пользоваться имуществом в нарушение условий договора.

В связи с несвоевременным возвратом арендованного имущества, либо в связи с нанесением ущерба имуществу арендодателя последний вправе взыскать с арендатора согласованный в договоре аренды обеспечительный платеж сверх арендной платы в соответствии с статьей 622 Гражданского кодекса РФ. Эта позиция находит свое подтверждение в судебной практике: постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 10 июня 2010 г. № Ф03-3139/2010.

По своей правовой природе обеспечительный платеж является денежной суммой, которая носит обеспечительный и стимулирующий характер. Он направлен на побуждение арендатора своевременно вернуть предмет

аренды и подпадает под регулирование норм главы 23 ГК РФ — обеспечение исполнения обязательств.

В случае нанесения повреждений арендуемому имуществу, вследствие чего состояние имущества значительно ухудшилось, а также при наличии иных обстоятельств, препятствующих праву арендодателя получать доходы от получения доходов с аренды, у арендодателя возникает право на

**ФАКТИЧЕСКОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ  
АРЕНДАТОРОМ АРЕНДУЕМЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ  
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ РАСТОРЖЕНИЕМ ДОГОВОРА  
АРЕНДЫ И СНЯТИЕМ С АРЕНДАТОРА  
ОБЯЗАННОСТИ ПО ОПЛАТЕ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**

взыскание убытков. Согласно статьям 15, 393 Гражданского кодекса РФ в состав убытков входят реальный ущерб и упущенная выгода.

Под реальным ущербом понимаются расходы, которые кредитор произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права, а также утрата или повреждение его имущества.

С целью подтверждения причинения повреждений имуществу арендодателю надлежит документально зафиксировать характер и перечень повреждений имущества (помещения) путем составления двустороннего акта. Для этого арендатор письменно уведомляется о необходимости явки уполномоченного лица для составления двустороннего акта осмотра повреждений имущества, а также о возможности составления акта в его от-

сутствие. В случае неявки представителей арендатора акт составляется в его отсутствие, о чем делается соответствующая отметка, а копия акта направляется арендатору.

Считаю необходимым немного задержаться на вопросе направления всех юридически значимых уведомлений непосредственно по юридическому адресу арендатора. В связи с доступностью информации на официальных сайтах налоговых органов узнать юридический адрес контрагента — юридического лица не составляет большого труда. В то же время очень часто стороны указывают в договорах реквизиты для переписки, отличающиеся от юридического адреса. В связи с этим направление документации производится не по юридическому адресу, и эти действия порождают для добросовестной стороны неблагоприятные последствия.

В соответствии с пунктом 2 статьи 54 Гражданского кодекса РФ место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации.

Пункт 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 июля 2013 г. № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица» указывает, что при разрешении споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица, следует учитывать, что в силу подпункта «в» пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» адрес постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица — иного органа или лиц, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности) отражается в едином государственном реестре юридических лиц (далее — ЕГРЮЛ) для целей осуществления связи с юридическим лицом.

Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших по его адресу, указанному в ЕГРЮЛ, а также риск отсутствия по этому адресу своего представителя, и такое юридическое лицо не вправе в отношениях с лицами, добросовестно полагавшимися на данные ЕГРЮЛ об адресе юридического лица, ссылаться

на данные, не внесенные в указанный реестр, а также на недостоверность данных, содержащихся в нем.

В этой связи для надлежащего подтверждения в суде факта уведомления арендатора обо всех юридически значимых действиях полагаю целесообразным направлять уведомления арендатору по нескольким адресам: юридическому и по адресу, указанному в договоре.

**ЦЕЛЕСООБРАЗНЫМ НАПРАВЛЯТЬ  
УВЕДОМЛЕНИЯ АРЕНДАТОРУ ПО НЕСКОЛЬКИМ  
АДРЕСАМ: ЮРИДИЧЕСКОМУ И ПО АДРЕСУ,  
УКАЗАННОМУ В ДОГОВОРЕ**

Для подтверждения в суде размера ущерба, нанесенного имуществу, необходима экспертиза. Многие ошибочно полагают, что лучше всего проводить такую экспертизу в ходе судебного разбирательства, так как такое заключение будет иметь для суда приоритетное значение. Хочу заметить, что экспертиза может быть проведена независимым экспертом и до предъявления иска в суд, и такая экспертиза также будет являться надлежащим доказательством. Если арендатор захочет оспорить результаты оценки, он должен заявить ходатайство о назначении экспертизы. В случае если такого ходатайства не поступит в суд, суд выносит решение, основываясь на представленном арендодателем отчете эксперта.

Составленный акт и отчет об оценке эксперта являются допустимыми доказательствами факта и размера нанесенного ущерба и будут являться основанием для взыскания расходов в судебном порядке (определение

Верховного Суда РФ от 3 августа 2016 г. № 309-ЭС16-8589, определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 февраля 2014 г. № ВАС-1231/14).

Как уже указывалось ранее, помимо реального ущерба арендодатель также имеет право требовать взыскания с арендатора упущенной выгоды.

Упущенной выгодой являются неполученные кредитором доходы, которые он получил бы с учетом разумных расходов на их получение при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса РФ).

Данная позиция сформулирована в разъяснениях, изложенных в п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств».

При этом согласно п. 5 вышеуказанного постановления и по смыслу статей 15, 393 Гражданского кодекса РФ арендодатель (кредитор) представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками.

В нашем случае упущенная выгода арендодателя заключается в невозможности иметь доход от сдачи помещений в аренду в будущем периоде, в том числе в связи с необходимостью проведения внеплановых ремонтных работ в помещении в связи с причинением повреждений или неисполнением арендатором обязанности по осуществлению текущего ремонта помещения.

Упущенная выгода арендодателя может быть подтверждена в суде по примеру ситуации, указанной в постановлении арбитражного суда Центрального округа от 20 сентября 2016 г. № Ф10-3619/16 по делу № А48-4243/2015. В данном деле истец (арендодатель) при обосновании упущенной выгоды представил в суд в качестве доказательств невозможности заключения новых договоров аренды коммерческие предложения, поступившие от третьих лиц. Так как имущество было повреждено арендатором

и требовало ремонта, арендодатель не смог заключить с потенциальными арендаторами новых договоров. Таким образом, суд установил наличие причинно-следственной связи между неисполнением арендатором договорных обязательств и наступлением для арендодателя неблагоприятных последствий в виде лишения возможности реализовать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом, в связи с чем арендодатель не мог извлекать доходы от его использования путем сдачи в аренду.

Но имеется и противоположная судебная практика, содержащая решения об отказе во взыскании упущенной выгоды по договорам аренды помещений. Рассмотрим ситуацию, при которой арендатор отказался подписывать акт приема-передачи помещения и не заехал в арендуемое помещение. В данном случае арендодатель полагает, что при действующем договоре аренды он лишен возможности заключить новый договор аренды с другим лицом, в связи с чем несет убытки в виде упущенной выгоды.

Примером подобной ситуации может служить постановление арбитражного суда Московского округа от 19 января 2015 г. № Ф05-15133/14 по делу № А40-31130/2014. В данном деле истец (арендодатель) обратился в суд с иском к арендатору о расторжении договора и взыскании упущенной выгоды в связи с тем, что арендатор необоснованно отказался подписать акт приема-передачи помещений, и истец в этой связи несет убытки из-за невозможности передать помещения в аренду другому лицу.

В ходе рассмотрения данного дела судом было установлено, что сдаваемые в аренду помещения находятся в стадии строительства и не введены в эксплуатацию, чем был обусловлен отказ арендодателя от подписания акта приема-передачи помещений.

Отказ судов в удовлетворении требований арендодателя мотивирован следующим. В соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского кодекса РФ в случае непредставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться

от исполнения этого обязательства. Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей не представленному исполнению.

**ПОМИМО РЕАЛЬНОГО УЩЕРБА АРЕНДОДАТЕЛЬ  
ТАКЖЕ ИМЕЕТ ПРАВО ТРЕБОВАТЬ ВЗЫСКАНИЯ С  
АРЕНДАТОРА УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ**

Из разъяснений, содержащихся в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», а также в силу статей 606, 611, 614 Гражданского кодекса РФ следует, что обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора — во внесении платежей за пользование этим имуществом.

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

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



**Светлана Конорева**

юрист, г. Санкт-Петербург

# Ошибки сторон при аренде земли

*Земля представляет собой объект недвижимости, который имеет особый юридический статус. В соответствии с п. «к» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ отношения, связанные с его использованием, находятся под контролем государства и субъектов Федерации. На сегодняшний день в России считается общепринятым тот факт, что земля вне зависимости от формы собственности является общественным достоянием.*

Земельные участки могут быть переданы в пользование частных лиц и/или юридических лиц посредством:

1. передачи в собственность;
2. передачи во временное пользование на основании договора аренды;
3. передачи в безвозмездное пользование;
4. передачи в постоянное (бессрочное) пользование.

Поскольку на практике весьма проблематично получить в собственность земельные участки из-за их достаточно высокой стоимости, а безвозмездно использовать землю может лишь ограниченный круг лиц, то все большей популярностью пользуются именно договоры аренды земли, что определяет актуальность выбранной темы.

Однако правовое регулирование, связанное с земельными правоотношениями, далеко от идеала и содержит пробелы и противоречия, что в свою очередь порождает большое количество судебных споров. Целью статьи является анализ данных противоречий, а также выявление ошибок, допущенных сторонами при заключении договора аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка представляет собой разновидность гражданско-правового договора, где одна из сторон (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) земельный участок во временное владение и пользование за указанную в договоре арендную плату. Данный вид договора является как консенсуальным, так и формальным, если заключается на срок более одного года, поскольку в соответствии с п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) считается заключенным с момента государственной регистрации. Заключается в письменной форме, согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ, если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо.

Предметом договора является земельный участок — недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характе-

ристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Сторонами по договору могут являться как физические лица, так и юридические лица. Однако есть одна особенность — арендодателем по договору могут выступать государственные органы в случае, если имущество находится в государственной (муниципальной) собственности.

**ОСОБЕННОСТЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ,  
СВЯЗАННЫХ С ЗЕМЛЕЙ, СОСТОИТ В ТОМ, ЧТО  
ПОМИМО ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
К НИМ ПРИМЕНЯЕТСЯ И ЗЕМЕЛЬНОЕ**

Правовое регулирование. В настоящее время договор аренды земельного участка регулируется как гражданским, так и земельным законодательством. В главе 17 ГК РФ определены положения о праве собственности на землю, а в главе 34 ГК РФ содержатся нормы о договоре аренды. Как указано в п. 3 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), особенность регулирования отношений, связанных с землей, состоит в том, что помимо гражданского законодательства к ним применяется и земельное.

Кроме того, в данной сфере присутствует тенденция взаимодействия также земельного и градостроительного законодательства. Так, в п. 2 ст. 7 ЗК РФ сказано, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами. Так, на-

пример, при получении в аренду земельного участка с целью строительства на нем нежилых помещений арендатору необходимо учитывать его разрешенный вид использования, регламентированный ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ).

1. Уже на данном этапе прослеживается большое количество судебных споров, связанных с разрешенным использованием земельного участка. Зачастую как собственники, так и арендаторы земельных участков, приобретенных для целей строительства, не учитывают наличие действующих или планируемых к постройке газопроводов на прилегающих или смежных участках, что существенно ограничивает предполагаемое назначение земельного участка.

Приведем пример из судебной практики:

**Ошибка № 1.** Отсутствие у застройщика (арендатора или собственника земельного участка) информации о расположенных близлежащих газопроводах и иных опасных объектах, а также сведений о государственных программах, предполагающих строительство таких объектов на соседних территориях.

Коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ рассмотрела кассационную жалобу по делу № А71-15106/2014 по иску ООО «Газпром трансгаз Чайковский» к ИП Мамаеву Н.Л. об устранении препятствий для безопасной эксплуатации объекта Единой системы газоснабжения.

ИП Мамаев Н.Л. после возведения жилого комплекса и получения свидетельства о праве собственности на него получил еще и судебное решение о сносе построек, нарушающих абз. 4 ст. 32 Закона о газоснабжении, поскольку здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

Дело в том, что здание было построено с нарушением минимальной дистанции в 150 м до действующего газопровода.

При этом суд посчитал не влияющим на результат рассмотрения дела довод ответчика о том, что ему было неизвестно о нарушении им режима охраны зоны минимальных расстояний магистральных газопроводов при строительстве дома, поскольку нахождение жилого дома в недопустимой близости объектов повышенной опасности угрожает жизни и здоровью будущих жильцов.

**ЗАСТРОЙЩИК ДОЛЖЕН БЫЛ ПОЛУЧИТЬ ВСЕ  
НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ С ПЛАНом  
ГАЗИФИКАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНО ДЛЯ ТОГО,  
ЧТОБЫ МИНИМИЗИРОВАТЬ РИСКИ В БУДУЩЕМ**

Казалось бы, противоречивая на первый взгляд ситуация: ответчик имел на руках все необходимые документы для введения здания в эксплуатацию, однако еще задолго до момента строительства спорного объекта недвижимости в области была разработана государственная программа газификации, и именно на соседнем участке предполагалось проведение газопровода. Ошибка ответчика заключается в том, что он не проверил данную информацию перед началом строительства. Застройщик должен был получить все необходимые документы с планом газификации самостоятельно для того, чтобы минимизировать риски в будущем.

Такие документы необходимо заявителю запрашивать перед тем, как взять в аренду или выкупить земельный участок для предполагаемого строительства объектов недвижимости. Согласно п. 1.4 «Правил охраны магистральных трубопроводов» на местные органы самоуправления возлагается обязанность выдавать сведения о местонахождении трубопроводов заинтересованным лицам.

Существенные условия Договора.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Для договора аренды земельного участка существенными условиями являются предмет договора и размер арендной платы.

Предмет. Согласно п. 2 ст. 432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора. В п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Следовательно, в договоре должен быть указан конкретный земельный участок, имеющий границы, адрес (местоположение), категория земель, вид разрешенного использования, кадастровый номер, присвоенный органом учета, площадь.

Немало споров возникает относительно предмета договора аренды, а именно, появляются ли у сторон права и обязанности, если предмет договора не согласован. Приведем пример из судебной практики:

**Ошибка № 2.** Фактическое пользование при незаключенном договоре аренды не является основанием для освобождения арендатора от обязанности по оплате на общих условиях. Если предмет договора не согласован, а договор является незаключённым, однако у сторон сложились отношения по фактическому использованию земельного участка, с арендатора будет взиматься плата по общим правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ о порядке определения цены в возмездном договоре, в котором цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий.

Аргументы судебной практики. Решение арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-4238/2016.

Истец и ответчик заключили договор аренды земельного участка. Договор вступает в силу с даты его подписания. Договор устанавливает сумму и порядок начисления арендной платы. Однако ответчик, пользуясь земельным участком, не вносил арендные платежи, ссылаясь на незаключенность договора.

ченность договора, поскольку участок не был поставлен на кадастровый учет, а, следовательно, предмет договора не был согласован.

Вместе с тем у лица, фактически использующего земельный участок, возникает обязанность вносить плату за землепользование.

Суд пришел к выводу, что незаключенный договор не влечет возникновения прав и обязанностей, на достижение которых была направлена воля сторон при его подписании. Вместе с тем незаключенность договора

**ЕСЛИ В ДОГОВОРЕ УКАЗАН РЕГУЛИРУЕМЫЙ  
РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ТО ПРИ  
ИЗМЕНЕНИИ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ,  
ЕЕ РЕГУЛИРУЮЩИХ, ЦЕНА ИЗМЕНЯЕТСЯ  
НЕЗАВИСИМО ОТ ВОЛИ СТОРОН ДОГОВОРА**

аренды при наличии доказательств пользования имуществом не освобождает пользователя от внесения платы за такое пользование.

В силу положений п. 3 ст. 65 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами местного самоуправления.

В случае арендного использования чужого имущества в отсутствие согласованных контрагентами порядка, условий и сроков внесения арендной платы считаются установленными те, что обычно применяются при

аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (ч. 1 ст. 614 ГК РФ).

Существенное условие — арендная плата. Согласно п. 12 ст. 22 ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Например, для участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, арендная плата должна быть установлена в договоре, если он был заключен по результатам торгов, или фиксироваться ставками по арендной плате, определяемыми в каждом субъекте, в случае если участок был передан арендатору без проведения торгов, а, предположим, по программе развития территорий и др.

При отсутствии согласованности существенных условий соответствующий договор не считается заключенным.

**Ошибка № 3.** Если в договоре указан регулируемый размер арендной платы, то при изменении нормативных правовых актов, ее регулирующих, цена изменяется независимо от воли сторон договора.

Дело № А08-7346/2015. Администрация Борисовского района Белгородской области обратилась в арбитражный суд Белгородской области с иском к ИП Починской В.В. о взыскании задолженности и пени по договору аренды земельного участка.

В связи с тем, что кадастровая стоимость земельного участка увеличилась с 74 200 руб. 00 коп. до 222 700 руб. 00 коп. и, соответственно, увеличился удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м спорного земельного участка с 7,42 руб./кв.м до 22,27 руб./кв.м, размер годовой арендной платы за пользование земельным участком с 20.02.2013 увеличился с 111 300 руб. 00 коп. до 334 050 руб. 00 коп.

Ответчик возражал против уплаты измененной арендной платы, поскольку полагал, что порядок определения размера арендной платы может быть изменен только соглашением сторон.

Суд первой и апелляционной инстанции удовлетворил требования истца и обязал ответчика исполнить обязательства по оплате.

Кассационная инстанция также не приняла позицию ответчика. Согласно п. 18, 19 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 изменение размера арендной платы в результате изменения нормативных актов, регулирующих порядок и показатели ее расчета, не является изменением условия договора о размере арендной платы, представляет собой исполнение договора, а арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом, и дополнительного изменения договора не требуется.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЯВЛЯЕТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМ  
УСЛОВИЕМ ДОГОВОРА И НЕ МОЖЕТ БЫТЬ  
ИЗМЕНЕНА ИНАЧЕ, КАК ЭТО УКАЗАНО В ДОГОВОРЕ**

Государственная регистрация договора. Согласно п. 1 ст. 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Немало судебных споров возникает по причине того, что договор не регистрируется в надлежащем порядке, однако стороны фактически совершили действия по передаче имущества.

**Ошибка № 4.** Согласованность существенных условий договора свидетельствует о его заключенности и неприменении норм о неосновательном обогащении. Если стороны пришли к соглашению по существенным условиям, а именно: согласовали предмет договора, размер арендных платежей, но не зарегистрировали договор в Росреестре, это обстоятельство

ство также не исключает обязанности арендодателя по внесению платы за пользование арендованным земельным участком.

Позиции Высших судов. Постановление ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, где в пункте 14 указано следующее: «Согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (ст. 310 ГК РФ). В силу ст. 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

#### **Выводы.**

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

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

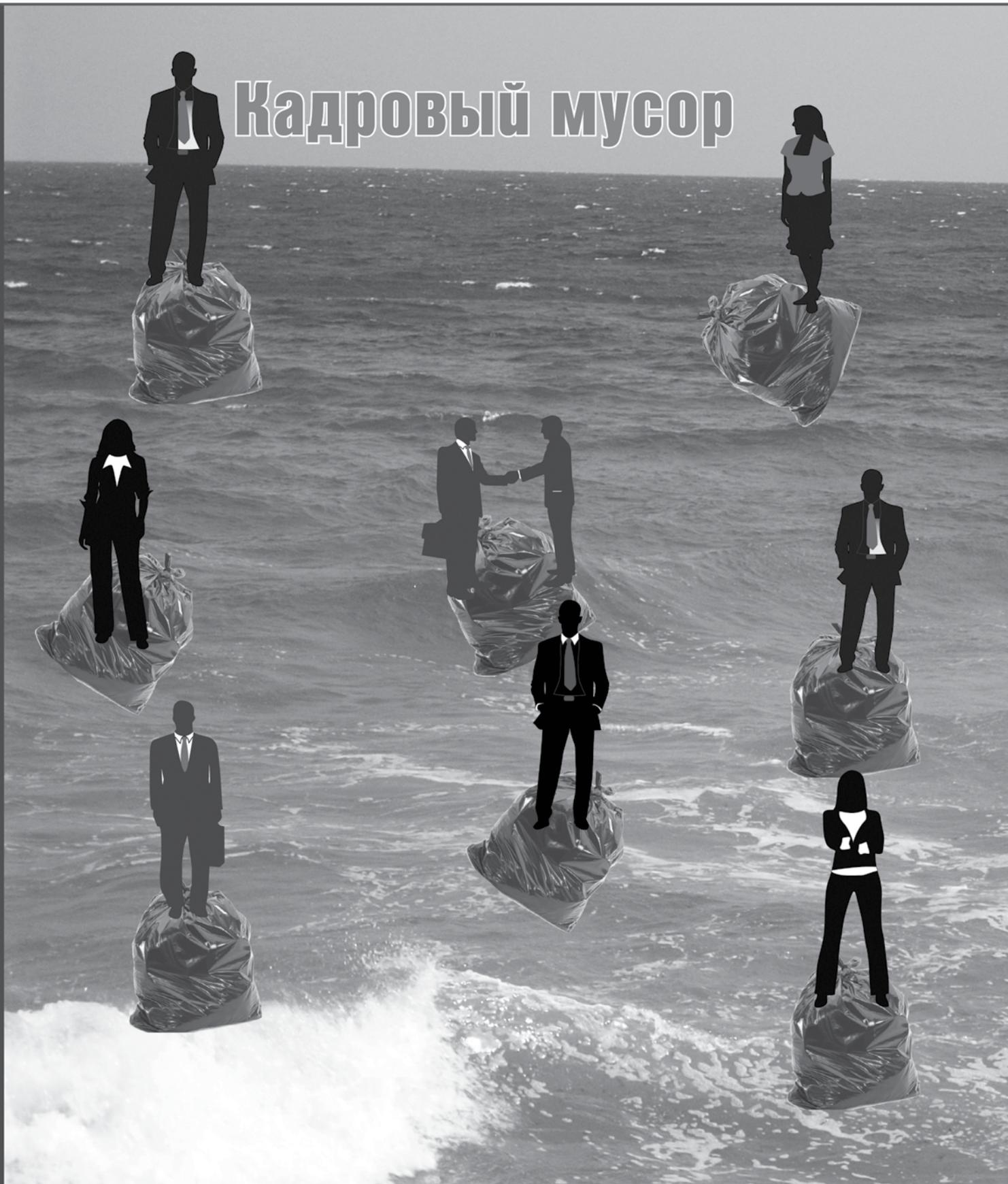
# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" - 71852, 70855, 72035;

## Кадровый мусор

КАДРОВЫЙ МУСОР

Главная тема номера:





## **Сергей Слесарев**

частнопрактикующий юрист

эксперт центра «Общественная Дума»

# **Споры по выселению**

Споры по выселению

*Осенью 2015 года в Республике Саха (Якутия) рассматривалось, на первый взгляд, рядовое дело по иску о признании утраченной право пользования жилым помещением некой С. и снятии ее с регистрационного учета. И точку в споре окончательно поставил лишь Верховный Суд РФ, поскольку мнения первой и апелляционной инстанций в деле кардинально разошлись. С. была зарегистрирована в жилом помещении ребенком, но выехала по другому адресу вместе с матерью, после того как ее родители разошлись. Отец С. безуспешно пытался «выписать» дочь, но ему в этом было отказано. После его смерти попытку повторил племянник, «унаследовавший» права нанимателя по договору социального найма. К этому моменту С. уже достигла совершеннолетия, что и стало камнем преткновения для судебных инстанций. Почему? И о том, как обычно суды разрешают подобные споры, предлагаю поговорить на основе примеров из судебной практики.*

## ПО ЗАКОНУ ВОКЗАЛА?

Среди школьников (и не только) можно услышать дразнилку-присказку про вокзал и потерянное место, с которого встал и потому его потерял. По такому принципу рассуждают и многие истцы, которые обращаются в суд с исками о признании утратившими права пользования жилым помещением: мол, выехал на другое место жительства — будь добр и с «прописки» сняться. Однако всегда ли выезд должен приводить к утрате права на проживание?

Этот вопрос и решался в вынесенном в начало нашего разговора деле. Суд первой инстанции рассудил так: С. зарегистрирована в жилом помещении в несовершеннолетнем возрасте, проживала в спорном жилом помещении вместе с родителями, выезд ее был вынужденный, поскольку мать с отцом расстались, девочка уехала с мамой на новое место жительства, не С. решала, где ей проживать до момента совершеннолетия, т.к. согласно ст. 20 ГК РФ место жительства несовершеннолетнего определяется местом жительства родителей. По достижении совершеннолетия С. не могла вселиться в жилое помещение из-за действий истца, который препятствовал в этом. Все это свидетельствует в пользу отказа в иске. В то же время встречный иск, который подала С., об устранении препятствий в пользовании жилым помещением и вселении, подлежит удовлетворению.

Суд апелляционной инстанции согласился с тем выводом, что до совершеннолетия С. не могла самостоятельно выбирать место жительства, но вот по достижении 18 лет она уже самостоятельно реализует свои жилищные права, и должна доказать, что ее отсутствие в жилом помещении носит вынужденный характер, поскольку для разрешения вопроса о возможности удовлетворения исковых требований надо установить, какой характер носит отъезд из жилого помещения — временный или постоянный, вынужденный или добровольный, определить длительность отсутствия лица в спорном жилом помещении. Между тем само по себе отсутствие ключей и ссылка на конфликтные отношения с истцом Б. не доказывают вынужденный характер отъезда. С. не является членом семьи Б., не может унаследовать спорное жилое помещение, т.к. ее отец проживал в нем по договору социального найма; С. длительно не проживает в доме с 2003 г. Все это, по мнению апелляционной коллегии, свидетельствует об утрате

права пользования С. жилым помещением и удовлетворении исковых требований Б., решение же суда первой инстанции подлежит отмене.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ такой подход апелляционной инстанции не разделила.

**ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ ПО ПОВОДУ  
«ПРОПИСКИ» И «ВЫСЕЛЕНИЯ»  
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ДЕТЕЙ СУДЫ ОБРАЩАЮТ  
ВНИМАНИЕ НА НАЛИЧИЕ СОГЛАШЕНИЯ  
РОДИТЕЛЕЙ О МЕСТЕ ЖИТЕЛЬСТВА РЕБЕНКА С  
ОДНИМ ИЗ НИХ, А ТАКЖЕ НА ТО, КАК И С КЕМ  
ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ПРОЖИВАЕТ РЕБЕНОК**

Суд республики прав в том, что при установлении обстоятельств, свидетельствующих о том, что ответчик добровольно выехал из жилого помещения и препятствий в пользовании им (проживании) не было, и что ответчик добровольно в одностороннем порядке отказался от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма. Но такие обстоятельства по делу не были установлены.

Место жительства несовершеннолетнего ребенка определяется соглашением родителей. Форма такого соглашения законом не установлена, потому одним из доказательств его заключения является регистрация ребенка в жилом помещении, которая служит предпосылкой приобретения

ребенком права пользования конкретным жилым помещением. При этом такое право возникает независимо от факта вселения ребенка в такое жилое помещение, поскольку несовершеннолетние не имеют возможности самостоятельно реализовать право на вселение.

С. была вселена в дом вместе с родителями в 2000 г., зарегистрирована по адресу спорного помещения, т.е. материалами дела установлен факт приобретения С. права пользования жилым помещением. То, что в 2003 г. С. вместе с матерью выехала по месту нового жительства и проживала там, не влечет утрату С. права пользования спорным помещением, т.к. выезд носил вынужденный характер. По достижении совершеннолетия С. не отказывалась от проживания в спорном доме, что не опровергнуто апелляционной коллегией. В материалах дела есть ссылка на конфликтные отношения между ней и истцом, чинение ответчику препятствий в пользовании помещением. В то же время С. оплачивала коммунальные услуги и несла расходы на содержание жилого помещения. Все это препятствует удовлетворению иска о признании ее утратившей право пользования жилым помещением (определение Верховного Суда РФ от 25.10.2016 № 74-КГ16-30).

Как видно, в рассмотренном деле ключевое значение имело два момента — приобрел ли ответчик право пользования жилым помещением и если да, то каким образом и утратил ли в дальнейшем это право.

Подобные споры, когда по адресу жилого помещения регистрируется несовершеннолетний, который потом выезжает или даже никогда и не вселяется в него, довольно распространены. Родители, как правило, расходятся и один из них увозит ребенка с собой (очень распространены споры в т.н. «гражданских браках», а по сути сожительствах). Такого «выехавшего» родителя суд вполне может признать утратившим право пользования, ведь он(а) добровольно покидают жилое помещение, а вот в иске в отношении ребенка часто отказывают. При разрешении споров по поводу «прописки» и «выселения» несовершеннолетних детей суды обращают внимание на наличие соглашения родителей о месте жительства ребенка с одним из них, а также на то, как и с кем преимущественно проживает ребенок.

Например, суд отказал в удовлетворении подобного иска в отношении ребенка, поскольку (согласно материалам дела) ребенок проживал как с

отцом в спорном жилом помещении, так и с матерью, которая переехала на новое место жительства. Соглашение об определении места жительства с конкретным родителем не заключалось, выезд ребенка носит вынужденный характер, т.к. он не может самостоятельно реализовать право проживания в спорном помещении (апелляционное определение Красноярского краевого суда от 10.12.2014 по делу № 33-11710/2014).

**ОРИЕНТИРОВАНИЕ СУДА ТОЛЬКО НА САМ ФАКТ  
РЕГИСТРАЦИИ НЕИЗБЕЖНО ПОВЛЕК БЫ ЗА  
СОБОЙ ПРИНЯТИЕ НЕСПРАВЕДЛИВЫХ РЕШЕНИЙ  
ВОПРЕКИ ТРЕБОВАНИЯМ СТ. 2 КОНСТИТУЦИИ РФ  
О НЕДОПУСТИМОСТИ НАРУШЕНИЙ ПРАВ, СВОБОД  
И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ДРУГИХ ЖИЛЬЦОВ**

В другом деле истец просил о признании племянницы А. утратившей право пользования жилым помещением. В обоснование требований указал, что данная квартира предоставлена для проживания по договору социального найма. В ней зарегистрирован брат истца Н., который без ведома других членов семьи зарегистрировал свою дочь А. Брак между родителями А. распался, они не проживают в квартире; несовершеннолетняя А. проживает с матерью по другому адресу. Родители А. уже давно создали новые семьи. Все это, по мнению, истца свидетельствует об утрате А. права пользования спорным помещением.

Однако суд отклонил такие доводы. А. проживала в спорной квартире вместе с родителями в течение полугода и была зарегистрирована в жилом помещении, т.е. приобрела право пользования жилым помещением. На момент рассмотрения дела ее отец Н. не признан утратившим право пользования спорным помещением, и право пользования жилым помеще-

нием несовершеннолетней А. в настоящем случае производно от соответствующего права ее отца, следовательно, требования истца не могут быть удовлетворены. То, что А. проживает по другому адресу, не имеет значения, ее выезд носит вынужденный характер, ведь в силу возраста она не может самостоятельно реализовать свои жилищные права. Создание же родителями А. новых семей не имеет правового значения для разрешения данного дела (как и вообще для подобного рода дел в отношении несовершеннолетних — прим. автора) (апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 29.06.2015 по делу № 33-9509/2015).

### ЭТОТ НЕОДНОЗНАЧНЫЙ МИР...

Последний пример подводит нас к важному моменту: ориентирование суда только на сам факт регистрации неизбежно повлек бы за собой принятие несправедливых решений вопреки требованиям ст. 2 Конституции РФ о недопустимости нарушений прав, свобод и законных интересов других жильцов. Поэтому суды и устанавливают, действительно ли у ребенка возникло право проживания и на каком основании.

Примечательно в этом плане следующее дело (апелляционное определение Московского городского суда от 18.08.2016 по делу № 33-32076/2016). Истец состояла в браке с ответчиком, стороны проживали в комнате по договору социального найма. Вскоре брак распался, ответчик покинул комнату. В комнате также «прописан» несовершеннолетний сын ответчика. Истец просила признать отца и сына утратившими право пользования комнатой.

Суд первой инстанции в иске отказал, но апелляционная коллегия не согласилась, требования удовлетворила, поскольку ответчик добровольно съехал из помещения, материалами дела не подтверждено, что ответчику чинились препятствия в пользовании комнатой; сам по себе факт расторжения брака еще не свидетельствует о неприязненных отношениях между истцом и ответчиком и о чинении со стороны истца препятствий в проживании; эпизодическое внесение коммунальных платежей, которое постепенно прекратилось, свидетельствует скорее в пользу отказа от прав по договору соцнайма; отсутствие жилья у ответчика не имеет значения для разрешения спора. Таким образом, ответчик утратил право пользова-

ния комнатой. Что касается ребенка, то он лишь был зарегистрирован по адресу жилого помещения, фактически не вселялся в комнату, проживает с матерью на Украине и «прописан» в Москве по соглашению с родителями в целях переезда ребенка в Россию. Учитывая прекращение права законного представителя на пользование спорным жилым помещением, отсутствие реального вселения и пользования им, несовершеннолетний должен быть признан не приобретшим право пользования комнатой.

**ВС РФ УКАЗАЛ, ЧТО САМ ПО СЕБЕ ФАКТ ТОГО, ВСЕЛИЛСЯ РЕБЕНОК ИЛИ НЕТ В ПОМЕЩЕНИЕ, НЕ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЯ ПРИ НАЛИЧИИ РЕГИСТРАЦИИ ЕГО ПО АДРЕСУ СПОРНОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

То есть суд выясняет, следовали ли за регистрацией какие-то действия по реальному желанию «подтвердить» право пользования жилым помещением: через вселение ребенка в помещение, вселение законного представителя ребенка и т.п. Например, суд удовлетворил требования о признании не возникшими прав пользования ответчиков и снятии их с регистрационного учета (в т.ч. несовершеннолетних), поскольку ответчики были лишь зарегистрированы по адресу жилого помещения, но фактически в него не вселялись, бремя содержания дома не несли (апелляционное определение Оренбургского областного суда от 13.08.2015 по делу № 33-5070/2015).

В то же время в «заглавном» деле в начале статьи ВС РФ указал, что сам по себе факт того, вселился ребенок или нет в помещение, не имеет значения при наличии регистрации его по адресу спорного помещения, а сейчас мы видели примеры об обратном, когда отсутствие вселения ребенка в помещение явилось основанием для снятия его с учета из-за того,

что право пользования не возникло. Как же так? Не получается ли противоречие?

Все дело в наличии права законного представителя ребенка на жилое помещение. В «первом» деле отец ребенка (да и его мать некоторое время) проживали в жилом помещении, отец не утрачивал права на него, а после его смерти ответчица уже сама вступила в совершеннолетие и могла самостоятельно реализовывать свои права. В примере с делом, рассмотренном в Республике Татарстан (№ 33-9509/2015) суд не зря указал на производность права несовершеннолетнего от прав законного представителя на жилое помещение. Несовершеннолетний реализует права через своих представителей, место жительства ребенка определяется местом жительства родителей и по соглашению между ним (ст. 20 ГК РФ, п. 3 ст. 65 СК РФ). Отсюда, если у законного представителя право пользования жилым помещением отсутствует, как ребенок его приобретет, если ни одного дня не проживал в жилом помещении?

### **А КАК ПО ДОСТИЖЕНИИ СОВЕРШЕННОЛЕТИЯ?**

О правах несовершеннолетнего и разных нюансах можно говорить еще долго, но в «заглавном» деле был еще один момент: пока ответчица была несовершеннолетней, ее право проживания сохранялось «автоматически», а вот решающее значение имело разрешение вопроса о том, отказалась ли ответчица от права пользования жилым помещением после достижения совершеннолетия.

То есть суду надо было установить, имелись ли какие-либо препятствия для проживания в спорном помещении, или лицо утратило интерес к проживанию добровольно. В рассматриваемом деле эти препятствия чинились истцом, который с семьей проживал в спорном помещении, и такое препятствование является самым распространенным на практике (см., например, апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 09.11.2016 № 33-22544/2016, апелляционное определение Московского городского суда от 22.09.2016 по делу № 33-30843/2016).

Но бывают и обстоятельства иного рода.

Так, в одном деле суд в качестве подобного обстоятельства привел то, что ответчица по достижении совершеннолетия обучается по очной форме в образовательной организации в другом городе, где вынуждена арендовать жилье, проживать в спорном помещении не может из-за его удаленности от места учебы. А что касается невнесения коммунальных платежей, то за нее это делал до своей смерти отец, который оплачивал коммунальные услуги (апелляционное определение Волгоградского областного суда от 19.10.2016 по делу № 33-14306/2016).

**УЧИТЫВАЯ ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ЗАКОННОГО  
ПРЕДСТАВИТЕЛЯ НА ПОЛЬЗОВАНИЕ СПОРНЫМ  
ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ОТСУТСТВИЕ  
РЕАЛЬНОГО ВСЕЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ  
ИМ, НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЙ ДОЛЖЕН  
БЫТЬ ПРИЗНАН НЕ ПРИОБРЕТШИМ ПРАВО  
ПОЛЬЗОВАНИЯ КОМНАТОЙ**

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

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



**Светлана Сергеева**

начальник отдела судебной практики

# Влияние изменений законодательства о долевом строительстве на интересы «дольщиков»

*В настоящей статье рассматриваются последние изменения законодательства о долевом строительстве, каким образом данные изменения смогут отразиться на правовом положении участников долевого строительства. Автором проанализированы отдельные нормы Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вступившие в силу с 1 января 2017 года.*

Тема долевого строительства, как социально значимая, всегда имела актуальное значение и в жизни общества, и в юридической практике. С 1 января 2017 года появился ряд поправок в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Во многом данные изменения направлены на комплексную защиту интересов покупателей, они отражают общую тенденцию снизить риски участников долевого строительства при приобретении недвижимости. Учитывая значительное количество изменений (они коснулись практически каждой статьи нормативного правового акта), проведем обзор лишь отдельных, наиболее значимых положений Закона.

Так, статья 4 Закона дополнена пунктом 4.1., согласно которому условия договора, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Данную статью можно оценивать как специальную норму по отношению к общим положениям гражданского законодательства о недействительности сделок. Важной особенностью в данном случае будет являться то, что помимо общих оснований для признания сделки недействительной, добавляется еще одно — это ее несоответствие проектной документации. Из общего посыла нормы следует, что основной груз ответственности за выявленные несоответствия возлагается именно на застройщика, поскольку иск может подавать исключительно участник долевого строительства. Таким образом, законодатель фактически защищает «дольщиков» от недобросовестных застройщиков, желающих умолчать либо представить несоответствующую действительности информацию о продаваемом имуществе.

Еще одним изменением является определение цены договора. Если ранее цена договора определялась как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, то теперь п. 1 ст. 5

Закона имеет существенное дополнение. Законодатель указывает, что цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства,

**ПОМИМО ОБЩИХ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ  
СДЕЛКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ, ДОБАВЛЯЕТСЯ  
ЕЩЕ ОДНО — ЭТО ЕЕ НЕСООТВЕТСТВИЕ  
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Ранее в судебной практике встречалось достаточно большое количество споров, вытекающих из цены договора. Так, в рамках дела № 33-10350/2016 истцом было заявлено требование о взыскании убытков, поскольку он полагал, что переплатил застройщику (ответчику) спорную сумму в связи с тем, что последним неверно был произведен расчет цены договора без учета понижающего коэффициента площади балкона (лоджии).

При отсутствии прямой нормы истец ссылаясь на пункт 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, которым предусмотрен понижающий коэффициент 0,5. Однако суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований, поскольку данная Инструкция определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях Российской Федерации в целях проведения технической инвентаризации жилищного фонда; оценки и переоценки жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения; информационного и консультационного обслуживания и иной деятельности, связанной с государственным учетом жилищного фонда. Застройщик же к указанным лицам не относится, в связи с чем требования о применении данной инструкции при определении цены договора необоснованно, а также противоречило бы ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 18.10.2016 по делу № 33-10350/2016).

Предполагается, что изменения внесут ясность в порядок расчета цены договора, а понижающий коэффициент будет устанавливаться подзаконным актом, т.е. иметь регламентированный характер. Таким образом, законодатель исключил любую возможность установления застройщиками собственных понижающих коэффициентов.

Не менее важным, а, возможно, и основным изменением, способствующим минимизации рисков дольщиков, является попытка законодателя нормативно обеспечить целевое расходование денежных средств. Так, ст. 18 Закона перечисляет цели для использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору. Из существенных дополнений к этой статье можно отметить пункт 4, которым установлено, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Ранее в Федеральном законе содержалась лишь обязанность застройщика представлять для ознакомления любому обратившемуся к нему лицу аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Новацией Закона стала появившаяся ст. 18.1, согласно которой возмещение затрат на строительство, реконструкцию объекта социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их

строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, в случаях, указанных в пунктах 8 — 10 и 12 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, допускается при условии, если после ввода в эксплуатацию такого объекта на такой объект возникает право общей долевой собственности у участ-

**ЦЕНА ДОГОВОРА МОЖЕТ БЫТЬ ОПРЕДЕЛЕНА  
КАК ПРОИЗВЕДЕНИЕ ЦЕНЫ ЕДИНИЦЫ ОБЩЕЙ  
ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ИЛИ ПЛОЩАДИ  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ  
ОБЪЕКТОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, И  
СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ИЛИ  
ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

ников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность.

Данная новация фактически означает, что застройщик сможет получить возмещение своих расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры — детских садов, школ и т.д. только в случае их передачи в долевую собственность участников долевого строительства либо безвозмездно в муниципальную собственность.

С одной стороны подобная норма направлена на защиту интересов «дольщиков», но в настоящее время не совсем понятен механизм управления и эксплуатации таких объектов инфраструктуры.

Еще одной нормой, являющейся мерой дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства является статья 23.2 Закона, согласно которой допускается создание фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Условия и порядок использования средств фонда устанавливает Правительство РФ (ст. 23.2 Закона № 214-ФЗ; п. п. 1, 4 Постановления Правительства РФ от 07.12.2016 № 1310).

Фактически данная норма модернизирует институт страхования долевого строительства. Основная задача фонда заключается в том, чтобы обеспечить завершение строительства и таким образом защитить участников долевого строительства от недобросовестной деятельности застройщиков, неспособных полностью исполнить обязательства по выполнению строительства объектов.

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

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



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

# ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

[www.TOP-PERSONAL.ru](http://www.TOP-PERSONAL.ru)

(июль – сентябрь)

**В номере:**

**Новые Правила делопроизводства  
2016 года и работа с электронными  
документами**

**№3  
2016**

**Автоматизация процессов управления как  
фактор возникновения профессий будущего**

**MFiles – платформа для разработки задач  
службы ДОУ**

**Автоматизация бизнес-процессов по  
обработке организационно-распорядительных  
и внутренних документов на базе СЭД Directum**

**Как упорядочить применение  
печатей/штампов в организации?**

**Договор о предоставлении труда работников  
(персонала): требования к содержанию  
и особенности структуры текста**

При поддержке:





**Виктория Мариновская**

юрист-правовед

# Снятие ареста с коттеджного поселка — анализ споров

*Наложение ареста на имущество представляет собой запрет собственнику или владельцу имущества распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также изъятие имущества и передачу его на хранение. Соответственно, снятие ареста — возврат собственнику в полной мере и без ограничений его права на владение, пользование и распоряжение движимым и недвижимым имуществом.*

### **ЧЕМ РЕГЛАМЕНТИРУЕТСЯ?**

Основания и порядок наложения и снятия ареста на имущество, в том числе и недвижимость, регулируется рядом законодательных актов. Это Федеральный закон «Об исполнительном производстве», УК РФ, УПК РФ, ГПК РФ и др.

Согласно закону судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения надлежащего исполнения требований об имущественных взысканиях вправе наложить арест на имущество должника, ему принадлежащее и находящееся у него или у третьих лиц, что необходимо для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации.

Статьей 115 УПК РФ (наложение ареста на имущество) предусмотрено, что для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в части первой статьи 104.1 УК РФ, следователь или дознаватель возбуждает перед судом ходатайство о наложении ареста на имущество подозреваемого, обвиняемого или лиц, несущих по закону материальную ответственность за их действия.

### **СНЯТИЕ АРЕСТА ПРИ СПОРЕ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ИМУЩЕСТВА**

Поскольку практически ни один собственник земельного участка, строящий на нем коттеджный поселок, не ждет окончания строительства для начала реализации построенных объектов, а начинает продажу домов еще на стадии строительства котлована (так называемого «нулевого цикла»), то несложно понять, что судебная практика будет крайне редка и весьма специфична.

Однако судебные споры, когда аресту подвергаются непосредственно земельные участки, на которых готовится строительство таких поселков, или споры по снятию ареста с домов, в отношении которых имеются договоры соинвестирования, встречаются довольно часто.

## СПОР О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ИМУЩЕСТВА

Когда же может ставиться вопрос снятия ареста с недвижимости? Когда возникает спор, связанный с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание (как правило, речь идет о банкротстве), заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от ареста или исключении его из описи.

К примеру, пункт 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2011 № 51 «О рассмотрении дел о банкротстве индивидуальных предпринимателей» разъясняет, что по заявлению лиц, полагающих, что арестованное на основании пункта 1 статьи

### **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ ИЗ-ПОД АРЕСТА (ОТМЕНЕ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОЙ МЕРЫ) РАССМАТРИВАЕТСЯ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ**

207 Закона о банкротстве имущество индивидуального предпринимателя либо имущество индивидуального предпринимателя, в отношении которого принята обеспечительная мера в виде запрета на распоряжение в соответствии со статьей 46 Закона о банкротстве, принадлежит им, это имущество может быть освобождено из-под ареста (в отношении него может быть отменена обеспечительная мера). Заявление об освобождении из-под ареста (отмене обеспечительной меры) рассматривается в деле о банкротстве. Вынесенное по результатам рассмотрения такого заявления определение может быть обжаловано.

В соответствии с пунктом 1 статьи 119 Федерального закона № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в случае возникновения спора, свя-

занного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от ареста или исключении его из описи.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» п. 50. — в случае нало-

**ПРИ ОЦЕНКЕ ДОВОДОВ ЗАЯВИТЕЛЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПРИ ОБРАЩЕНИИ С ЗАЯВЛЕНИЕМ О СНЯТИИ АРЕСТА НА ОСНОВАНИИ СТ. 119 ФЗ «ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ», ПОДЛЕЖИТ ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ УСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВО ЛИЦА НА СПОРНОЕ ИМУЩЕСТВО**

жения арбитражным судом ареста в порядке обеспечения иска на имущество, не являющееся собственностью должника и не принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель) вправе обратиться с ходатайством об отмене обеспечительных мер в арбитражный суд, их принявший. Такое ходатайство рассматривается арбитражным судом по существу даже в том случае, если заявитель не является лицом, участвующим в деле, поскольку определение арбитражного суда о принятии обеспечительных мер — это судебный акт о его правах и обязанностях (статья 42 АПК РФ).

Следовательно, при оценке доводов заявителя, в том числе и при обращении с заявлением о снятии ареста на основании ст. 119 ФЗ «Об исполнительном производстве», подлежит обязательному установлению право лица на спорное имущество.

Т.е. если к моменту вынесения судом определения о принятии обеспечительных мер в виде ареста земельных участков, на которых располагаются коттеджные строения, право собственности на большую часть арестованных участков принадлежит третьим лицам, то налицо доказательства, свидетельствующие об отсутствии оснований для принятия судом обеспечительных мер.

### **МНЕНИЕ СУДА — ХОДАТАЙСТВО УДОВЛЕТВОРИТЬ**

В качестве примера — решение по делу № 2-79/2016 ~ М-3/2016 от 15 февраля 2016 г., вынесенное Тюльганским районным судом Оренбургской области. Суд рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «О.» к С., открытому акционерному обществу «Р.» об освобождении имущества от ареста. Судом установлено, что право собственности С. на земельные участки ограничено в силу имеющихся обязательств по договору об ипотеке, имеется вступившее в законную силу решение суда об обращении взыскания на данное имущество. Принимая во внимание, что арест, наложенный определениями Шарлыкского районного суда Оренбургской области в целях обеспечения иска ОАО «Р.» на имущество С., в том числе указанные земельные участки, препятствует исполнению решения Центрального районного суда г. Оренбурга, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований ООО «О.». Суд решил исковые требования общества с ограниченной ответственностью «О.» удовлетворить.

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

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:**

**TR@TOP-PERSONAL.RU**

**Максим Михайловский**

# Краткий обзор частей 5-7 статьи 159 Уголовного кодекса РФ

*Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 323-ФЗ в статью 159 УК РФ «Мошенничество» были введены части 5 — 7 и Примечания к ним. Таким образом, законодатель попытался восполнить пробел в правовом регулировании уголовного преследования, связанного с мошенничеством в предпринимательской деятельности, возникший после утраты силы статьей 159.4 «Мошенничество в сфере предпринимательской деятельности». Указанная статья утратила силу в связи с провозглашением Конституционным Судом РФ постановления от 11 декабря 2014 года № 32-П «По делу о проверке конституционности ст. 159.4 Уголовного кодекса Российской Федерации связи с запросом Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа».*

Салехардский городской суд обратился с запросом о проверке конституционности ст. 159.4 УК РФ в связи с рассмотрением уголовного дела в отношении руководителя строительной фирмы, которому было предъявлено обвинение в хищении у клиентов возглавляемой им фирмы почти 7,5 млн. рублей. Следствием его действия первоначально были расценены как мошенничество в особо крупном размере. В ходе судебного разбирательства государственный обвинитель ходатайствовал о переквалификации обвинения на статью 159.4 УК РФ «мошенничество в

**ОСНОВНОЙ ЗАДАЧЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
КОНТРОЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЯВЛЯЕТСЯ МИНИМИЗАЦИЯ  
РИСКОВ МОШЕННИЧЕСТВА, А НЕ УВЕЛИЧЕНИЕ  
САНКЦИЙ ЗА СОВЕРШЕНИЕ ТАКИХ  
ПРЕСТУПЛЕНИЙ**

сфере предпринимательской деятельности», предусматривающей более мягкую санкцию. Государственный обвинитель мотивировал свое ходатайство изменением уголовного законодательства, а также сложившейся судебной практикой применения оспариваемого положения. Потерпевшие по делу выступили категорически против позиции прокурора, руководствовавшегося измененным законодательством. В такой ситуации суд приостановил производство и обратился с запросом в Конституционный Суд РФ. Вышеуказанным постановлением Конституционного Суда РФ № 32-П положения статьи 159.4 УК РФ были признаны не соответствующими Конституции РФ «...в той мере, в какой эти положения устанавливают за мошенничество, сопряженное с преднамеренным не-

исполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности, если оно совершено в особо крупном размере, несопоставимое его общественной опасности наказание в виде лишения свободы на срок, позволяющий в системе действующих уголовно-правовых норм отнести данное преступление к категории преступлений средней тяжести, в то время как за совершенное также в особо крупном размере такое же деяние, ответственность за которое без определения его специфики по субъекту и способу совершения применительно к тем или иным конкретным сферам предпринимательской деятельности предусмотрена общей нормой статьи 159 УК Российской Федерации, устанавливается наказание в виде лишения свободы на срок, относящий его к категории тяжких преступлений, притом что особо крупным размером похищенного применительно к наступлению уголовной ответственности по статье 159 УК Российской Федерации признается существенно меньший, нежели по его статье 159.4.». При этом Конституционный Суд РФ указал, что федеральный законодатель обязан в шестимесячный срок внести в Уголовный кодекс РФ изменения, устраняющие выявленные Конституционным Судом РФ аспекты неконституционности правового регулирования ответственности за мошенничество в сфере предпринимательской деятельности, а в случае, если таковые изменения внесены законодателем не будут, то ст. 159.4 УК РФ утрачивает силу, что и произошло 12 июня 2015 года. Следует отметить, что Конституционный Суд РФ своим Постановлением № 32-П не декриминализировал ст. 159.4 УК РФ, а лишь признал не соответствующими Конституции РФ положения этой статьи, предусматривающие более мягкие санкции по сравнению с общей нормой статьи 159 УК РФ, устанавливающей ответственность за мошенничество.

Для понимания того, удалось ли федеральному законодателю устранить пробел правового регулирования ответственности за мошенничество в предпринимательской деятельности и исправить те ошибки, которые были допущены при разработке нормы статьи 159.4 УК РФ, необходимо сравнить положения статьи 159.4 УК РФ и ныне действующих частей 5-7 статьи 159 УК РФ, учитывая практически полную текстуальную идентичность этих норм. Единственным отличием диспозиции части 5 статьи 159 УК РФ от ранее действовавшей статьи 159.4 УК РФ является указание на значительный ущерб, причиненный преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности.

Прежде всего, при наличии ряда статей УК РФ, устанавливающих ответственность за специфические виды мошенничества (ст. 159.1 — 159.6 УК РФ), включение ответственности за мошенничество в предпринимательской деятельности в положения общей нормы статьи 159 УК РФ представляется сомнительным как с точки зрения юридической техники, так и с

**ПРИЧИСЛЕНИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ, НЕ  
ИСПОЛНИВШИХ ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА,  
К ЧИСЛУ ПРЕСТУПНИКОВ, КОТОРЫЕ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНО И СИСТЕМАТИЧЕСКИ  
СОВЕРШАЮТ ХИЩЕНИЯ ПУТЕМ МОШЕННИЧЕСТВА  
В ИНЫХ СФЕРАХ ЖИЗНИ, ЗАВЕДОМО  
БУДЕТ УКАЗЫВАТЬ НА КРИМИНАЛЬНУЮ  
СОСТАВЛЯЮЩУЮ ЛЮБОГО БИЗНЕСА**

точки зрения социальной справедливости, так как причисление предпринимателей, не исполнивших договорные обязательства, хотя бы и преднамеренно, к числу преступников, которые профессионально и систематически совершают хищения путем мошенничества в иных сферах жизни, заведомо будет указывать на криминальную составляющую любого бизнеса. В этой связи хотелось бы обратить внимание на особое мнение судьи Конституционного Суда РФ К.В. Арановского к постановлению Конституционного Суда РФ № 32-П, в котором он указал на существенное отличие обстановки совершения мошенничества в сфере предпринимательской деятельности и, так называемого, «общеуголовного» мошенничества. Го-

вора об обстановке совершения преступлений, нельзя не отметить, что, по мнению К.В. Арановского, мошенничество в скрытном его исполнении, вне контроля властей, имеет опору в уголовно-воровской среде и располагается в целом за рамками правопорядка, чем сильно отличается от правомерной формы предпринимательской деятельности, снижающей, по своей сути, криминальные риски, ввиду открытия субъекта предпринимательской деятельности легальному контролю. В этой связи необходимо отметить, что основной задачей государственного контроля предпринимательской деятельности является минимизация рисков мошенничества, а не увеличение санкций за совершение таких преступлений. Так, К.В. Арановский отмечал: «Когда преступление совершено в рамках формально законной предпринимательской деятельности при заключенном договоре и, тем более, в обстановке государственного контроля, это значит иногда, что не имели эффекта меры и ресурсы правопорядка, например, в доле-вом строительстве или в туризме. Тогда преступление обусловлено уже не только криминальными повадками и преступным искусством, которое виновный применил, используя или создавая несчастливое для потерпевшего обстоятельство, но также и упущениями властей, плохой инфраструктурой и низким качеством правовой помощи или даже признаками виктимности (жертвенности) в поведении контрагентов. Бывают разные криминогенные условия, вплоть до плохой экономической конъюнктуры, кризисов или нечестной конкуренции. Без них, возможно, у предпринимателя не образовался бы и умысел не исполнить договор, в отличие от мошенников, для которых хищение — прямое дело, если не промысел и образ жизни». Однако, как следует из положений частей 5-7 статьи 159 УК РФ, законодатель пошел по наиболее легкому пути, возложив на предпринимателей не только риски самой предпринимательской деятельности, но и риски уголовной репрессии за неисполнение договорных обязательств.

В части 1 статьи 159 УК РФ дается определение мошенничества как хищения чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Часть 5 этой же статьи устанавливает уголовную ответственность за мошенничество, сопряженное с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности, если это деяние повлекло причинение значительного ущерба. Таким образом, следует считать, что частью 5 статьи 159 УК РФ установлена уголовная ответственность за хищение

чужого имущества или приобретение права на него путем обмана или злоупотребления доверием, сопряженным с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности, если такое деяние причиняет значительный ущерб. В практическом правоприменительном плане это означает, что умысел на совершение мошенничества должен возникнуть у субъекта до заключения договора, обязательства по которому преднамеренно не будут исполнены. Об этом свидетельствует и постановление Пленума Верховного Суда РФ от 15 ноября 2016 года № 48 «О практике применения судами законодательства, регламентирующего особенности уголовной ответственности за преступления в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности», в пункте 9 которого установлено: «По смыслу части 5 статьи 159 УК РФ, под преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности следует понимать умышленное полное или частичное неисполнение лицом, являющимся стороной договора, принятого на себя обязательства в целях хищения чужого имущества или приобретения права на такое имущество путем обмана или злоупотребления доверием, когда сторонами договора являются индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации. О наличии у лица прямого умысла на совершение мошенничества с очевидностью должны свидетельствовать имеющиеся по делу доказательства. К обстоятельствам, подтверждающим умышленный характер деяния, могут относиться, в частности, обстоятельства, указывающие на то, что у лица фактически не имелось и не могло быть реальной возможности исполнить обязательство; сокрытие информации о наличии задолженностей и залогов имущества; распоряжение денежными средствами, полученными от стороны договора, в личных целях; использование при заключении договора фиктивных уставных документов, поддельных гарантийных писем и другие. При этом каждое из указанных обстоятельств в отдельности само по себе не может свидетельствовать о наличии умысла на совершение преступления, а выводы суда о виновности лица должны быть основаны на оценке всей совокупности доказательств».

Между тем на практике нередко ситуации, при которых умысел на совершение хищения мошенническим путем возникает не до заключения договора, а в процессе исполнения обязательств, особенно часто такие ситуации возникают при исполнении длящихся обязательств, рамочных

договоров или договоров, заключенных на неопределенный срок. Представляется, что положения частей 5-7 статьи 159 УК РФ должны учитывать описанные ситуации, однако из формулировки части 5 статьи 159 УК РФ и пункта 9 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 48 такой вывод со всей очевидностью не вытекает. Тем не менее формулировки части 5 статьи 159 УК РФ в их корреспонденции с пунктом 9 постановления

**УМЫСЕЛ НА СОВЕРШЕНИЕ МОШЕННИЧЕСТВА  
ДОЛЖЕН ВОЗНИКНУТЬ У СУБЪЕКТА ДО  
ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА  
ПО КОТОРОМУ ПРЕДНАМЕРЕННО НЕ БУДУТ  
ИСПОЛНЕННЫ**

Пленума Верховного Суда РФ № 48 предоставляют широкие возможности для возбуждения уголовного преследования, например, при неисполнении контракта, заключенного в соответствии с положениями Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» или Федерального закона от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц». Легко предположить, что помимо, а зачастую и вместо применения мер гражданско-правовой ответственности и мер, применяемых к недобросовестным поставщикам, государство через правоохранительные органы будет пытаться воздействовать на лиц, не исполнивших заключенные в соответствии с вышеуказанными законами договоры, уголовно-репрессивными методами, что может создать реальную опасность полной подмены мер гражданской ответственности ответственностью уголовной ввиду ее более высокой эффективности и эффектности с социально-поли-

тической точки зрения. Насколько такие меры могут и должны быть оправданы во взаимоотношениях предпринимателей между собой, говорить не приходится, так как применение уголовно-репрессивных мер для регулирования хозяйственного оборота возможно и эффективно в государствах с полностью закрытой экономикой, в государствах рыночной экономики такие меры лишь сводят предпринимательскую активность к нулю.

Таким образом, неудачная по своей сути и неизменная по сравнению с ранее действовавшей статьей 159.4 УК РФ норма части 5 статьи 159 УК РФ не устранила недостатки правового регулирования в области уголовной ответственности за мошенничество в предпринимательской деятельности.

Федеральный законодатель, внося изменения в содержание статьи 159 УК РФ, попытался учесть выявленные Конституционным Судом РФ недостатки правового регулирования уголовной ответственности за мошенничество, указанные им в Постановлении № 32-П. Так, санкции, предусмотренные частями 5-7 ныне действующей статьи 159 УК РФ, уравнили с санкциями, предусмотренными частями 2-4 упомянутой статьи, что, по мнению законодателя, должно привести к соблюдению принципов юридического равенства и правовой определенности, устраняя таким образом разницу в правовой оценке с точки зрения квалификации преступления, а, следовательно, и с точки зрения тяжести содеянного. Однако Примечания к частям 5-7 статьи 159 УК РФ фактически такую разницу сохраняют, определяя размер причиненного ущерба, имеющего значение для определения тяжести содеянного, в иных размерах, нежели в Примечаниях к статье 158 УК РФ, которые определяют размер ущерба для всех видов хищения. Примечания к частям 5-7 статьи 159 устанавливают повышенный размер ущерба для мошенничества в предпринимательской деятельности, определяя его размер в следующих параметрах:

— значительный ущерб — ущерб в сумме, составляющей не менее десяти тысяч рублей (Примечания к статье 158 УК РФ определяют сумму значительного ущерба с учетом имущественного положения потерпевшего, но не менее пяти тысяч рублей). При этом не идет речь о том, что сумма ущерба должна определяться с учетом имущественного положения потерпевшего;

— крупный ущерб — стоимость имущества, превышающая три миллиона рублей (Примечания к статье 158 УК РФ — стоимость имущества, превышающая двести пятьдесят тысяч рублей);

— особо крупный ущерб — стоимость имущества, превышающая двенадцать миллионов рублей (Примечания к статье 158 УК РФ — стоимость имущества, превышающая один миллион рублей).

**ПРИМЕНЕНИЕ УГОЛОВНО-РЕПРЕССИВНЫХ  
МЕР ДЛЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОГО  
ОБОРОТА ВОЗМОЖНО И ЭФФЕКТИВНО В  
ГОСУДАРСТВАХ С ПОЛНОСТЬЮ ЗАКРЫТОЙ  
ЭКОНОМИКОЙ, В ГОСУДАРСТВАХ РЫНОЧНОЙ  
ЭКОНОМИКИ ТАКИЕ МЕРЫ ЛИШЬ СВОДЯТ  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКУЮ АКТИВНОСТЬ К НУЛЮ**

Как видно из приведенного сравнения, законодатель предусмотрел существенную разницу для определения ущерба от преступлений, предусмотренных частями 2-4 статьи 159 УК РФ и частями 5-7 указанной статьи. Какими параметрами руководствовался законодатель, из каких задач он исходил, остается неясным, так как установленный Примечаниями к частям 5-7 статьи 159 УК РФ размер ущерба не реализует принцип юридического равенства, сохраняя разницу в квалификации преступлений с учетом тяжести содеянного между преступлениями, предусмотренными частями 2-4 и 5-7 статьи 159 УК РФ.

Между тем данный вопрос был поставлен перед Конституционным Судом РФ и разрешен им в Постановлении № 32-П путем признания статьи

159.4 УК РФ частично не соответствующей Конституции РФ. Представляется, что установленный законодателем размер ущерба для квалификации преступлений, предусмотренных частями 5-7 статьи 159 УК РФ вызовет достаточно много справедливых нареканий у лиц, признаваемых потерпевшими от преступлений, что, возможно, приведет к очередному оспариванию конституционности указанных норм. Особое значение указанные Примечания имеют для случаев мошенничества в предпринимательской деятельности, когда потерпевшим является индивидуальный предприниматель, который, как известно, использует в своей деятельности все принадлежащее ему имущество.

Очень важный момент содержится в последнем пункте Примечаний к частям 5-7 статьи 159 УК РФ, который гласит: «Действие частей пятой — седьмой настоящей статьи распространяется на случаи преднамеренного неисполнения договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности, когда сторонами договора являются индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации». К коммерческим организациям в соответствии с параграфом 2 Главы 4 ГК РФ относятся коммерческие корпоративные организации, включающие в себя хозяйственные товарищества и общества, крестьянские (фермерские) хозяйства, производственные кооперативы. Также к коммерческим организациям относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, деятельность которых, хотя и урегулирована положениями параграфа 4 Главы 4 ГК РФ, но являющиеся коммерческими организациями в силу положений статьи 113 ГК РФ. Все иные лица, являющиеся стороной договора, в отношении которого допущено преднамеренное неисполнение со стороны предпринимателя, исключают возможность квалификации содеянного в соответствии с положениями частей 5-7 статьи 159 УК РФ.

В случаях, если одной из сторон заключенного индивидуальным предпринимателем или коммерческой организацией и преднамеренно ими неисполненного путем обмана или злоупотребления доверием договора является лицо, не относящееся к индивидуальным предпринимателям или коммерческим организациям, содеянное должно квалифицироваться в соответствии с частями 1-4 статьи 159 УК РФ. В этой связи особое значение приобретают случаи преднамеренного неисполнения обязательств по договорам, стороной которых является лицо, обладающее статусом инди-

видуального предпринимателя, но заключившее договор от своего имени. В таких случаях представляется необходимым выяснить вопрос о цели заключения договора: был ли он заключен с целью ведения предпринимательской деятельности или заключался в личных целях. Тем не менее, с учетом того, что индивидуальный предприниматель вправе использовать в своей предпринимательской деятельности все принадлежащее ему имущество, цель заключения преднамеренно неисполненного контрагентом

**ОСОБОЕ ЗНАЧЕНИЕ ПРИОБРЕТАЮТ СЛУЧАИ  
ПРЕДНАМЕРЕННОГО НЕИСПОЛНЕНИЯ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРАМ, СТОРОНОЙ  
КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИЦО, ОБЛАДАЮЩЕЕ  
СТАТУСОМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ, НО ЗАКЛЮЧИВШЕЕ  
ДОГОВОР ОТ СВОЕГО ИМЕНИ**

договора не может являться единственным параметром для квалификации вида мошенничества, так как лицо, обладающее статусом индивидуального предпринимателя могло заключить неисполненный им самим или его контрагентом договор в личных целях, но предполагая в дальнейшем использовать результат исполнения договора, как принадлежащее ему имущество, в предпринимательской деятельности. С учетом такого положения дел, вопросу о размере причиненного ущерба и правовой квалификации индивидуальные предприниматели-потерпевшие будут вынуждены уделять повышенное внимание, доказывая, что при заключении неисполненного их контрагентом договора они действовали как физические лица,

дабы добиться не только справедливого воздаяния преступнику, но и иметь возможность максимально компенсировать свой ущерб от преступления. Для лиц же, потерпевших от действий индивидуального предпринимателя, необходимо будет установить, действовал ли контрагент потерпевшего как индивидуальный предприниматель или как физическое лицо, что может вызвать большое количество ошибок при проведении предварительного расследования и судебного следствия. Окончательный ответ на данные вопросы может предоставить только судебная практика и соответствующие разъяснения Верховного Суда РФ.

На данный момент в связи с относительно недавним внесением изменений в статью 159 УК РФ судебная практика по делам о преступлениях, предусмотренных частями 5-7 указанной статьи, еще не сложилась. Тем не менее Пленум Верховного Суда РФ 15 ноября 2016 года принял Постановление № 48, в пункте 9 которого предложил судам ряд достаточно формальных признаков для определения умысла при совершении преступлений, предусмотренных частями 5-7 статьи 159 УК РФ. К обстоятельствам, подтверждающим умышленный характер деяния, Верховным Судом РФ отнесены: «...обстоятельства, указывающие на то, что у лица фактически не имелось и не могло быть реальной возможности исполнить обязательство; сокрытие информации о наличии задолженностей и залогов имущества; распоряжение денежными средствами, полученными от стороны договора, в личных целях; использование при заключении договора фиктивных уставных документов, поддельных гарантийных писем и другие». К сожалению, указанные положения Пленумом Верховного Суда РФ не раскрыты и не получили обоснованного толкования, что может предоставить судам достаточно широкую свободу при определении объема доказательственной базы и квалификации тех или иных обстоятельств в качестве доказательств.

Так, например, отсутствие у поставщика необходимого товара, в отношении которого заключался неисполненный впоследствии договор, может быть истолковано в свете положений пункта 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 48 как обстоятельство, свидетельствующее об отсутствии у лица реальной возможности исполнения обязательств. Даже свидетельства о проведении переговоров о закупке такого товара поставщиком не будут подтверждать реальную возможность исполнения дого-

вора, особенно в случае, если такие переговоры не привели к заключению договора и его исполнению в срок, позволяющий исполнить договор, явившийся основанием для уголовного преследования. Однако Пленум Верховного Суда РФ сделал важное замечание, касающееся того, что: «... каждое из указанных обстоятельств в отдельности само по себе не может свидетельствовать о наличии умысла на совершение преступления, а выводы суда о виновности лица должны быть основаны на оценке всей совокупности доказательств». При этом оцениваться должны не только обстоятельства, непосредственно указанные в пункте 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, но и все доказательства как собранные стороной обвинения, так и представленные стороной защиты.

В ситуации отсутствия сложившейся судебной практики по применению частей 5-7 статьи 159 УК РФ особое внимание необходимо уделять превентивным способам защиты от обвинений в совершении преступлений, предусмотренных указанными нормами. Прежде всего, можно рекомендовать тщательно проверять контрагентов по заключаемым договорам с точки зрения реальности их хозяйственной деятельности, в особенности, если результаты исполнения договоров с такими контрагентами планируется использовать в дальнейшей деятельности предпринимателей, в том числе в области заключения контрактов на поставку товаров (работ, услуг) для государственных или муниципальных нужд.

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

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

# Взыскание на единственное жилье должника

*Новость от 09.01.17г.: Министерство юстиции вынесло на общественное обсуждение законопроект, который дает возможность обращаться взыскание на единственное жилье должника. Материалы законопроекта опубликованы на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.*

*Продавать единственное жилье должника предлагается при соблюдении двух условий: если площадь помещения в два раза превышает законодательно утвержденную норму для должника и его семьи, а стоимость — двукратную стоимость жилого помещения, которое полагается им по закону. При этом у должника не должно быть денег и иного имущества, которое можно было бы продать для возврата задолженности. Остаток вырученных за жилье средств после погашения долга предлагается возвращать должнику.*

*В пояснительной записке к документу авторы законопроекта утверждают, что необходимость такой меры основывается на том, что действующее законодательство нарушает баланс интересов между должником и кредитором в пользу первого. Законопроект предлагает выделять должнику минимальную сумму, достаточную для покупки нового жилья, соответствующего по площади установленным нормативам. Согласно законопроекту, на жилье, размеры которого не превышают двукратную норму предоставления площади жилого помещения, будет по-прежнему распространяться имущественный иммунитет.*



## **Наталья Пластинина**

— практикующий юрист с 18-летним опытом работы в юридических отделах различных банков, в том числе в области кадрового производства

*Каждый имеет право на жилище.  
Никто не может быть произвольно  
лишен жилища (ч. 1 ст. 40 Конституции РФ)*

В настоящее время идет активное общественное обсуждение законопроекта, с применением которого отнюдь не каждый сможет иметь такое право (право на жилище).

Напомним, что задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством РФ случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций, а также в целях обеспечения исполнения обязательств по международным договорам РФ (ст. 2 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — ФЗ «Об исполнительном производстве»)).

Одними из важнейших провозглашенных ст. 4 ФЗ «Об исполнительном производстве» принципов исполнительного производства являются неприкосновенность минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи и соотносимость объема требований взыскателя и мер принудительного исполнения.

Не делая прогнозов относительно преимущественного мнения большинства, принимающих участие в обсуждении законопроекта, выскажу собственное видение недоработок, которые обязательно «всплывут» на стадии реализации, если законопроект будет принят.

**1. Не учтена поразительная разница между нормой предоставления жилья и реальным метражом современных жилых помещений, вводимых в эксплуатацию.**

В соответствии с частями 1 и 2 ст. 50 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее — норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Если проводить выборочное сравнение, то в среднем данная норма составляет 15-16 метров на человека.

Так, например, согласно Решению Совета депутатов городского округа Домодедово МО от 30.03.2016 № 1-4/710 «Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения в городском округе Домодедово Московской области» норма жилой площади при предоставлении жилья по договору социального найма составляет:

— на супругов — однокомнатная квартира не менее 30 квадратных метров общей площади жилого помещения;

— на семью, состоящую из двух человек, не являющихся супругами — двухкомнатная квартира не менее 30 квадратных метров общей площади жилого помещения;

— при составе семьи три и более человек — из расчета 15 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Если брать более удаленные регионы, то ситуация остается схожей, а в некоторых случаях даже и лучше. Так, например, в соответствии с За-

коном Саратовской области «О предоставлении жилых помещений в Саратовской области» (с изменениями на 3 октября 2016 года) данная норма составляет:

а) на семью из трех и более человек — по 16 кв. метров общей площади на каждого члена семьи;

б) на семью из двух человек, состоящих в зарегистрированном браке, — 32 кв. метра общей площади;

в) на семью из двух человек, которые связаны родственными отношениями, — 44 кв. метра общей площади.

Однако следует иметь в виду, что норма жилья установлена для случаев предоставления жилья по договору социального найма. Она вряд ли может когда-нибудь увеличиться, так как, прежде всего, значение ее показателей отражается на величине обязательств государства перед определенными категориями граждан, которым оно жилье предоставить обязано в силу закона. Скорее, такая норма при ухудшении ситуации в стране может быть даже уменьшена.

Согласно данной норме семья из 4 человек (родители и два ребенка) имеет право на жилье в 64 кв.м. в Саратове и на 60 кв.м. в Московской области, а семья из двух человек (мама и дочь) — 30 кв.м. в Домодедово или 44 кв.м. в Саратове. Отметим, что жилые квартиры с такими размерами активно строились в 90-х годах, и даже получили название «дома 90-й серии»). В настоящее время все чаще планировка квартиры встречается свободной, а метраж — от 60-70 кв.м. за двухкомнатную квартиру и 80-100 кв.м. за трехкомнатную.

Исходя из простых подсчетов, инициатор законопроекта предлагает разрешить продавать единственное жилье должников, если их квартира больше по площади нормативной в два раза. То есть если та же семья из четырех человек живет не в старой девятиэтажке в 60 кв.м., а в новостройке в 124 кв.м., то на их единственное жилье уже можно будет обратить взыскание, так как оно больше норматива в 2 раза. Или же если семья из двух человек (мать и дочь, на которых норматив 30 кв.м. в Домодедово), живут

в новом ЖК «Домодедово парк», где двухкомнатные квартиры сдаются по 95 кв.м., то их уже можно выселить за долги.

**Итого: норма жилых метров, на которую ориентируется законопроект, установлена в нижних пределах обеспечения социальным жильем нуждающегося населения (определенных категорий). «Привязка» логична, ибо нет других нормативов для целей законопроекта. Однако критерий двукратности нормы для возможности реализации права на обращение взыскания на жилье не имеет обоснования. Более того, расходится с реальным метражом вновь возводимого современного жилья.**

## ***2. Не учтены интересы наследников должников и их семейный статус***

Возможно, что инициатива вызвана исключительно стремлением повысить уровень исполнения судебных актов, исключить возможность «ухода» крупных должников от оплаты долгов путем безработицы и избавления от иного имущества, чем единственное жилье. Однако законопроект не делит должников и наследников должников, приравнивая их друг к другу, не учитывает семейный статус должников.

А посему не исключена ситуация следующая:

Отец семейства, являясь учредителем и поручителем предприятия по крупному кредиту (например, в 200 млн. руб.), после того, как предприятие разорилось, и с него, как с поручителя, была взыскана вся сумма долга с процентами и неустойкой, умер от сердечного приступа. У него остались наследники — неработающая жена и пятеро детей, которые проживают в отдельном доме площадью в 300 кв.м. Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя в пределах стоимости наследуемого имущества (ст. 1175 ГК РФ). На семью из 6 человек норма площади в МО будет равна 90 кв.м., и поскольку площадь дома наследников должника будет превышать норматив более чем в два раза, то эту семью, оставшуюся без кормильца, согласно законопроекта, можно и нужно будет выселить из единственного дома, заставить их переселиться и вообще «пострадать». Конечно, в данном случае какая-то часть (учитывая общую

сумму долга) интересов банка-кредитора предприятия отца семейства будет удовлетворена. При этом интересно, насколько будет соблюден баланс интересов банка и наследников поручителя должника?

**Итого: во многих случаях баланс прав и интересов должника и взыскателя не будет соблюден, будет превалировать интерес либо одной стороны, либо другой.**

### **3. Учет завышенной кадастровой стоимости — против интересов должника**

«Привязка» стоимости квартиры к «среднему удельному показателю кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала на территории субъекта РФ, утвержденного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности» и вовсе внушает открытые опасения в том, что это будет соблюдать баланс интересов взыскателей и должников. Следует учитывать, что с введением новой системы расчета налога на имущество физических лиц, оценщики почему-то разом и дружно чрезмерно «переоценили» кадастровую стоимость квартир, которая зачастую оказалась значительно выше рыночной. Тем не менее, суды не завалены делами об оспаривании кадастровой стоимости не потому, что она верна, а потому что «овчинка выделки не стоит» — выигрыш от перерасчета налога за счет уменьшения кадастровой стоимости (основания расчета налога) будет незначительным, перерасчет налога будет произведен только на будущее время, а судебные издержки чрезмерно высоки.

**Итого: учет в основе расчетов средней удельной кадастровой стоимости объектов для определенной территории может привести к неверным итоговым данным. Ведь во многих случаях кадастровая стоимость явно завышена, а потому может явиться предметом судебного спора.**

### **4. Закон потребует дополнительных обязательств от местных властей**

Согласно предлагаемым изменениям в ФЗ «Об исполнительном производстве», если в течение трех месяцев с даты передачи должнику-гражда-

нину денежной суммы для приобретения иного жилого помещения должник-гражданин не приобрел жилое помещение, денежная сумма, определенная исходя из минимального размера денежной суммы, подлежащей передаче должнику-гражданину после реализации имущества, перечисляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в бюджет муниципального образования по месту нахождения имущества, на которое обращено взыскание в соответствии с настоящей статьей.

Орган местного самоуправления в течение двух месяцев с даты перечисления в бюджет соответствующего муниципального образования денежной суммы предоставляет должнику-гражданину и членам его семьи, совместно проживающим с ним, иное пригодное для проживания жилое помещение.

Учитывая повсеместное невыполнение местными властями обязательств по обеспечению определенных категорий граждан жильем по социальному найму, уже на этапе общественного обсуждения законопроекта можно предположить, что данная норма будет «мертвой», то есть работать по факту не будет. По сути, если все этапы в соответствии с указанным законопроектом будут реализованы, то на рассматриваемом этапе практически все и остановится: органы местного самоуправления не смогут предоставить жилье выселенным должникам из-за отсутствия у них такого жилья. Теоретически получается, что Минфин, прекрасно представляя себе проблему обеспечения жильем по социальному найму, заранее обрекает должников на статус бомжей, при этом подводя под это законные основания.

**Итого: фактическая реализация окончательного этапа процедуры обращения взыскания на единственное жилье должника и его семьи может не состояться, и должник может вовсе остаться без крыши над головой. Хотя теоретическая обязанность предоставить ему жилье по нормативу, безусловно, у местных органов власти будет.**

#### **5. Занижены критерии допустимости обращения взыскания на единственное жилье**

Обращение взыскания в соответствии с предлагаемым законопроектом не допускается, если размер требований в исполнительном производ-

стве явно несоразмерен стоимости имущества, на которое обращается взыскание. Если не доказано иное, предполагается, что размер требований явно несоразмерен стоимости соответствующего имущества в случае, если сумма неисполненных гражданином-должником обязательств, а также подлежащих возмещению за счет гражданина-должника расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора составляет менее пяти процентов от стоимости имущества, на которое обращается взыскание, и (или) минимальный размер денежной суммы, подлежащей передаче гражданину-должнику после реализации имущества в соответствии с настоящей статьей, составляет более пятидесяти процентов стоимости соответствующего имущества.

Установленные указанной нормой критерии явно заимствованы из статьи 54.1. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», устанавливающей основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество. Однако статья 54.1. является специальной нормой, установлена для регулирования соотношения размера долга и стоимости заложенного по ипотеке жилья. В обсуждаемом же проекте речь идет об обращении взыскания не на заложенное жилье, а на единственное! Однако эти две существенные разницы при подготовке проекта не были учтены. Думается, что критерии соотношения суммы долга и стоимости единственного жилья, на которое можно обратить взыскание (не состоящее в залоге у взыскателя), логично должны были быть выше: не пять процентов, а двадцать пять, например. То есть причина для обращения взыскания должна быть более веской.

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

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



## **Александр Архипов**

*Генеральный директор  
Федерального антиколлекторского агентства  
«Закрой Кредит»*

Если внимательно прочитать данный законопроект, то можно убедиться в том, что большинству российских должников особо беспокоиться рано.

Так, у семьи из четырех человек, проживающей в трехкомнатной квартире площадью 100 квадратных метров, норма жилой площади составит, в зависимости от региона, 60 — 72 квадратных метра, соответственно, квартиру площадью менее 120 — 144 квадратных метров (в зависимости от региона) изъять не смогут.

**НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ 10% ДОЛЖНИКОВ МОГУТ  
СЕЙЧАС ДУМАТЬ О ТОМ, ЧТО ИХ ЕДИНСТВЕННОЕ  
ЖИЛЬЕ МОЖЕТ БЫТЬ ИЗЪЯТО**

Законопроект больно бьет по должникам, имеющим в собственности большие квартиры, при этом официально проживающих в них, например, в одиночку.

Поэтому, на мой взгляд, паниковать рано. Не более чем 10% должников могут сейчас думать о том, что их единственное жилье может быть изъято.

---

---

*Комментарий эксперта*

---

---

Но и у таких должников еще есть время подготовиться — прописать на такой жилой площади членов семьи, дабы не попасть под действие такого, на мой взгляд, сомнительного законопроекта.

Например, ст. 446 ГПК РФ предусматривает, что при учете нормы площади жилья должны быть приняты во внимание не только сам должник, но и члены его семьи. Таким образом, для того чтобы избежать обра-

**ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЕДИНСТВЕННОЕ  
ЖИЛЬЕ — КРАЙНЯЯ МЕРА. ОНА В ЛЮБОМ  
СЛУЧАЕ НЕ МОЖЕТ ПРИМЕНЯТЬСЯ  
КО ВСЕМ ДОЛГАМ**

ния взыскания на единственное жилье, должник может просто прописать в него членов своей семьи, тем самым увеличив норму площади, которая должна остаться.

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

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



## **Иван Барышников**

*руководитель юридической фирмы*

*«БАРЫШНИКОВ и партнёры»*

*baryshnikovfirm.com*

По поводу новой законодательной инициативы, направленной на предоставление возможности обращения взыскания на единственное жилое помещение, принадлежащее должнику, при том условии, что оно соответствует предъявляемым специальным требованиям, высказано множество мнений как со стороны сторонников, так и противников такой инициативы.

Хотелось бы обратить внимание на ряд моментов, которые могут возникнуть при его принятии в предложенном виде.

У должника остаётся возможность ссылки на то, что указанное помещение является местом постоянного проживания не только его, но и членов его семьи.

Критерии отнесения лица к категории «члена семьи» установлены п. 1 ст. 31 ЖК РФ и являются следующими: к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Указанная норма позволяет должнику заранее создать ситуацию, когда любое жилое помещение будет не соответствовать критериям для обращения на него взыскания путём вселения в него соответствующего числа лиц и предоставления суду доказательств совместного проживания.

Суды должны будут крайне осторожно применять полномочия по обращению взыскания на единственное жильё.

Предложенный проект изменений, по сути, создаёт достаточно объёмную юридическую процедуру, даже более длительную, чем сам процесс взыскания задолженности, с которым обычно всё довольно ясно, что порождает обширное поле деятельности для самих должников и, естественно, юридического сообщества.

**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****

# **КС** ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ **Коммерческие споры** № 4 | 2016

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



**Рейдерство в законе**

**Свидетельские показания  
в арбитражном процессе**

**Система контроля качества  
и безопасности ХАССП уже должна  
быть введена**

**Понятие предпринимательской  
деятельности и незаконного  
предпринимательства**

**Некоторые вопросы наследования доли  
в уставном капитале общества  
с ограниченной ответственностью**

**Проценты с государства за незаконно  
взысканный штраф**

**Длительный больничный**

БИЗНЕС ИДЕИ    БИЗНЕС РЕШЕНИЯ    БИЗНЕС ТЕХНОЛОГИИ    БИЗНЕС ПРОЦЕССЫ

# УП РАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

## ПОДПИШИТЕСЬ

на журнал УП на 2017 год:

и получите в подарок электронную подписку на журналы:

«Коммерческие споры» — «Секретарское дело» —  
50 лучших деловых книг США и Европы

(скриншоты – выбор основных мыслей и идей) – при подписке на УП –  
с каждым номером вы получаете новую книгу



С КАЖДЫМ НОМЕРОМ

- 50 книг
- 50 обзоров лучших материалов журналов: «Трудовое право», «Коммерческие споры» — и еще 30 лучших деловых журналов России
- 500 Топ-менеджеров и топ-специалистов открытых для ваших вакансий (открытый формат знакомства: расширенное резюме по стандартам УП, видеоинтервью, контакты — в рамках проекта УП «Поиск талантливых топ-менеджеров»)



Простите,  
я разрушил  
вашу компанию

Почему бизнес-консультанты это проблема, а не решение

АЛГОРИТМ УСПЕШНОГО ОБЩЕНИЯ ПРИ ПОДБОРЕ ПЕРСОНАЛА

ПАКЕТ «ЛЮКС»  
В ЧЕСТЬ 20-ЛЕТИЯ

Подписка на почте или в любом агентстве, подключить электронную подписку вы можете, направив заявку на наш адрес: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)



*Павел Хлебников*

**Систематическое невыполнение указаний руководителя — споры по увольнениям и лишениям премий**

*Антон Бехметьев*

**Увольнение работника за прогул. Проблемные аспекты**

*Андрей Криницын*

**Как грамотно организовать прохождение работниками обязательного психиатрического освидетельствования**

*Светлана Назарова*

**Длительный больничный**

*Анастасия Маслова*

**Как хранить персональные данные?**

*Валентина Бреднева*

**Споры по правилам корпоративной культуры**

*Елена Бобровская*

**Дисциплинарная ответственность работника за нарушение правил корпоративной культуры**

*Елена Бутаева*

**Государственное регулирование охраны труда: риск-ориентированный подход**



**Роль нормативных актов при внедрении информационных технологий в социальном управлении**

**Мотивационные аспекты создания и использования управленческих документов. Мотивация создания управленческих документов**

**Стандарты в области автоматизации ДОУ**

**Отражение принципов индексации документов в инструкции по делопроизводству органов исполнительной власти**

**Особенности документирования работы частного кадрового агентства**

СКОРО В МОСКВЕ

## «ДАО ТОУОТА»

СЕКРЕТ  
БЕРЕЖЛИВОГО  
ПРОИЗВОДСТВА

ДЖЕФФРИ ЛАЙКЕР

**Бережливое производство -  
это главное, чему стоит  
научиться у японцев в области  
управления**

Семинар подготовлен по материалам новой книги, еще не изданной на русском языке - «Развитие лидеров бережливого производства».

Эта книга получила «нобелевскую премию» в области производства - Shingo 2016.



8 (800) 333 67 02 | [WWW.BBI.CLUB](http://WWW.BBI.CLUB)