



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Февраль
2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Наталья Пластинина

Отделка квартир и домов будет обязательна

Татьяна Горошко

Взыскание убытков с Росреестра: судебные споры

Кирилл Антонов

Дарение или завещание квартиры родственникам

Анна Мепурова

Анализ судебных споров по ипотечным кредитам

Наталья Кофанова

Реализация имущества, залог

Роман Султанов

Актуальные вопросы отопления помещений и многоквартирных домов

Ирина Деревицкая

Вознаграждение Совета МКД — забота управляющей организации, или как Мы экономим



Наталья Пластинина



Татьяна Горошко



Наталья Кофанова



Ирина Деревицкая

Скорая амнистия перепланировщикам жилья —
реальность?

Госдума рассмотрит этот важный вопрос...

Анализ — в статье Наталии Пластиной.

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. Пластиная



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

Комментарий эксперта



Наталья Пластинина

Новость: отделка квартир и домов будет обязательна7



Наталья Пластинина

Новость: Госдума рассмотрит законопроект об амнистии перепланировщикам жилья15

Регистрация



Татьяна Горошко

Взыскание убытков с Росреестра: судебные споры23

Наследство

Кирилл Антонов

Дарение или завещание квартиры родственникам35

Судебная практика

Анна Чепурова

Анализ судебных споров по ипотечным кредитам51

Ипотека



Наталья Кофанова

Реализация имущества, залог 61

ЖКХ

Роман Султанов

**Актуальные вопросы отопления помещений и
многоквартирных домов 69**

В. Токарев

Взыскание коммунальных услуг 83



Ирина Деревицкая

**Вознаграждение Совета МКД — забота
управляющей организации, или как Мы
экономим. 93**

Право

М. Сичкарева

**Судебная ответственность при утрате
документов 101**



с. 7

Наталия Пластинина

... **О**штукатуренные стены и забетонированные полы сильно затруднят глобальную перепланировку типовых квартир (и, соответственно, во многих случаях поумерят пыл чрезмерно «творческих» людей)...



с. 15

Наталия Пластинина

... **П**одтолкнуть собственников вывести из тени на свет все самовольные переустройства в жилых домах не так-то просто...



с. 23

Татьяна Горошко

... **Н**езаконный отказ в регистрации или даже задержка документов на один день всегда имеет свои последствия: как самое безобидное — потерю времени, так и финансовые расходы, которые в свою очередь могут быть очень значительными...

с. 69

Роман Султанов

... **В** случае оказания услуг ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу подлежит уменьшению...

с. 101

М. Сичкарева

... **В** иных двусторонних правоотношениях, где требуется заключать сделку письменно, утрата документа одной стороной не отменяет факт наступления этого правоотношения...

с. 35

Кирилл Антонов

Возможность оставлять наследство кому угодно в ущерб более близким родственникам является важным и неотъемлемым правом каждого гражданина России. Ведь лицо имеет право распоряжаться своим имуществом так, как считает нужным...

с. 51

Анна Чепурова

Подписание кредитной документации — очень важный момент, к которому заемщик должен отнестись как можно внимательнее, ведь за то, что вы не дочитали сегодня, вам придется платить завтра...

с. 61

Наталья Кофанова



Сложность процедуры взыскания долга имеет негативные последствия в случаях, если должник не имеет средств, достаточных для погашения долга, и у него нет другого имущества, на которое можно было бы обратить взыскание...

с. 93

Ирина Деревицкая



Управляющие организации разбились на 3 фланга: первые идут через агентский договор, вторые — через договор поручения и третьи не хотят ничего менять, и у них все как было, так и есть (такие бывают), поэтому они никуда не идут...

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 20.02.2017.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-21.

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

 ©, 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Новость: отделка квартир и домов будет обязательна

В последнее время на российском рынке недвижимости наблюдается серьезная конкуренция между квартирами «под ключ» и квартирами без отделки. В разные этапы кризиса на отечественном рынке новостроек верх одерживает то одна тенденция, то другая. То покупатели хотят приобретать голые стены, а потом отделывать их на свой вкус, то вдруг клиенты ведущих девелоперов начинают выбирать себе жилье, в которое можно заехать хоть завтра и жить припеваючи.

В принципе, во время кризиса самому заниматься ремонтом и отделкой купленного помещения может влететь в копеечку и, в итоге, обойтись дороже. Но ведь далеко не у всех покупателей есть деньги на квартиру с чистой отделкой или на жилье «под ключ» — в этом случае надо доплачивать немаленькую сумму.

Но недавно чиновники Минстроя выступили с интересным предложением. Они предлагают на законодательном уровне закрепить критерии доступного жилья, в числе которых будет наличие хотя бы минимальной отделки. Иными словами, голую бетонную коробку на рынке новостроек продавать будет нельзя. Интересно, что о подобных планах заявил директор департамента жилищной политики Минстроя Российской Федерации Никита Сташин. Чиновник заявил, что «надо сделать критерии доступности жилья, а также прописать в нем минимальную отделку».

Апологеты данной идеи утверждают, что данная мера должна распространяться на жилье стандартного типа — ведь квартиры и дома с отделкой продают практически во всем мире. Более того, по мнению того же Сташина, необходимо очень четко работать с качеством жилья и точными сроками ввода объекта в эксплуатацию. Чтобы не было долгостроев или, что еще хуже, недостроев. В общем, есть вероятность, что продажу новых квартир вообще без отделки могут запретить. Но это автоматически приведет к подорожанию жилья — ведь девелопер, который вложил деньги в отделку помещений, обязательно включит расходы в финальную стоимость жилья. Именно по этой причине у экспертов рынка нет единого мнения по этому вопросу. Одни считают, что подобный запрет лишний, а другие убеждены, что только он и нужен.

Например, заместитель руководителя агентства по продаже недвижимости «Леда» Ольга Никишина говорит, что запрет продавать квартиры вообще без отделки может нанести серьезный урон российскому рынку недвижимости. «В условиях кризиса главная задача девелопера — это продать построенное жилье и получить, пусть и небольшую, но прибыль. Но введение запрета на продажу квартир без какой-либо отделки поставит многих застройщиков на грань банкротства. Для того, чтобы отделать все квартиры в многоэтажном жилом доме, нужны большие деньги, которых у застройщика зачастую элементарно нет. И здесь есть два варианта развития событий.

Комментарий эксперта

Во-первых, на рынке останутся только крупные девелоперы, а мелкие разорятся. И, во-вторых, на возведение дома застройщику денег хватит, а вот на отделку помещений не достанет. В этом случае мы получим увеличение недостроев», — говорит эксперт.

В свою очередь, управляющий риелторской фирмы «Соловьев и партнеры» Леонид Соловьев утверждает, что обязательная отделка квартир, напротив, уменьшит число недостроев и количество проблемных девелоперов. «Если застройщик отделяет квартиры, значит, он настроен серьезно и не бросит свой проект на полпути. Именно по этой причине я бы не стал драматизировать ситуацию. Более того, такой закон вообще могут не принять. Но если его примут, я буду только «за» — на рынке давно пора навести порядок», — резюмирует специалист.



Наталья Пластина

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

Согласно частям 1 и 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее — требования)).

Требования, которым должно отвечать жилое помещение, зафиксированы в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома ава-

рийным и подлежащим сносу или реконструкции», утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Следует отметить, что, в основном, все требования сводятся к состоянию несущих и ограждающих конструкций жилого помещения, оборудованию инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение), к безопасности помещения для жизни и здоровья людей. О такой характеристике жилого помещения, как отделка, в качестве требования к нему, в указанном документе речи не ведется.

Обратимся к другому документу: Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы). Указанные СанПиН устанавливают обязательные санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, которые следует соблюдать при размещении, проектировании, реконструкции, строительстве и эксплуатации жилых зданий и помещений, предназначенных для постоянного проживания. Санитарные правила предназначены для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, деятельность которых связана с проектированием, строительством, реконструкцией и эксплуатацией жилых зданий и помещений, а также для органов, уполномоченных осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор (пп. 1.2., 1.4. СанПиН).

В разделе 7 СанПиН зафиксированы некоторые запреты к состоянию жилых помещений, но непосредственно только из состояния отделки помещения они не следуют. Например, не допускается выделение вредных химических веществ из строительных и отделочных материалов. Кроме того, уровень напряженности электростатического потенциала на поверхности строительных и отделочных материалов не должен превышать 15 кВ/м (при относительной влажности воздуха 30 — 60%). Все эти ограничения и запреты СанПиН, скорее, будут актуальны в ситуации, когда из-за превышения предельных значений определенных характеристик жилое помещение потребуется признать непригодным для проживания.

Комментарий эксперта

Таким образом, ни из норм ЖК РФ, ни из СанПиН 2.1.2.2645-10 не следует требования об обязательности наличия отделки жилого помещения при его первоначальном создании, то есть при постройке, вводе в эксплуатацию в составе многоквартирного дома и передаче собственнику.

Градостроительный кодекс РФ также не связывает ввод объекта строительства (например, многоквартирного дома) с наличием или отсутствием внутренней отделки в квартирах данного дома. Положениями статьи 55 Градостроительного кодекса РФ в перечень документов для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не включены какие-либо документы, обязанные подтвердить наличие хоть какой-либо отделки помещений, входящих в объект.

Застройка новых территорий в большинстве своем ведется при долевом участии граждан в строительстве новых многоквартирных домов.

В соответствии с п. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2016; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 (далее — Закон № 214-ФЗ)) объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Пунктом 1.1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ (в редакции с 01.01.2017) установлено, что при передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инже-

нерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее — инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Соответственно, если договором долевого участия предусмотрена передача объекта долевого строительства без отделки, то в инструкции будет указано, что объект передается без внутренней отделки.

Таким образом, нормами действующих нормативных актов, СанПиНов не установлено обязательного требования к передаче построенного жилого помещения с внутренней отделкой. Требуется лишь обеспечение помещения инженерными коммуникациями, системами вентиляции и прочим оборудованием, без которого весь дом не может быть принят в эксплуатацию (например, без канализации).

Исходя из норм Закона № 214-ФЗ, участнику долевого строительства построенная квартира должна быть передана в том состоянии, которое было оговорено при заключении договора долевого участия в строительстве (ДДУ). В настоящее время «популярными» видами состояний внутренней отделки, в которых построенные квартиры передаются участникам долевого строительства, являются:

— **без отделки вообще**. Помещение передается без стяжки и штукатурки, но с системой отопления, разводкой труб, газовой плитой, входной электропроводкой.

— **с частичной отделкой**. Помещение передается со стяжкой и штукатуркой, без откосов на окнах, с инженерно-техническими системами, в том числе с газовой плитой и разводкой электричества.

— **с «социальным ремонтом»**. Помещение передается со стяжкой, штукатуркой, откосами на окнах, натяжными потолками, линолеумом, обоями на стенах, электроразводкой, включая розетки, выключатели, лампочки под осветительные приборы, с сантехникой и даже, бывает, с плиткой в санузле.

Предложение закрепить критерии доступного жилья, то есть минимальной степени отделки вновь построенного жилого помещения для

передачи его участнику долевого строительства, очевидно, нацелено именно на второй из озвученных вариантов вида состояния внутренней отделки: частичной.

Почему именно такого вида?

Отделка на уровне «социального» ремонта многих не устроит: не такого цвета и качества обои, не там и не нужного количества светильники в комнатах предусмотрены, не такого качества натяжные потолки, и вообще на полу — линолеум! В итоге такая чистовая отделка не будет пользоваться спросом. И не только из-за расхождений во вкусах, но и из-за напрасно повышенной (за счет произведенного ремонта) цены помещения. Кто захочет сначала заплатить за отделку, а потом тут же ее менять и опять же — за свой счет? Кроме того, наличие обоев и линолеума или их отсутствие не оказывает никакого влияния на безопасность нахождения граждан в построенном помещении.

Другое дело — частичная отделка. Оштукатуренные стены и забетонированные полы сильно затрудняют глобальную перепланировку типовых квартир (и, соответственно, во многих случаях поумерят пыл чрезмерно «творческих» людей). Сколько практика знает случаев, когда собственник, начиная отделывать вновь построенную квартиру, даже не интересуется ни строительными, ни санитарными нормами в области отделки. И в итоге весь дом не могут подключить к коммуникациям из-за выявленных нарушений в отдельных квартирах, отделываемых дольщиками — будущими собственниками кто во что горазд.

**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**

Новость: Госдума рассмотрит законопроект об амнистии перепланировщикам жилья

В декабре депутаты вынесут на голосование предложение легализовать незаконную перепланировку, если она была сделана до 1 марта 2005 года. Законопроект о смягчении ответственности за несогласованную перепланировку жилого помещения включили в программу работы Государственной Думы на декабрь 2016 года, сообщает «Российская газета». Это означает, что до конца года депутатам придется проголосовать за или против этой инициативы.

Если предложение будет одобрено, то россияне, которые самовольно разрушили или переместили внутренние стены в квартирах, либо как-то иначе изменили характеристики собственной недвижимости до 1 марта 2005 года, получают устное предупреждение. Дата выбрана из-за того, что 1 марта 2005 года в силу вступил действующий Жилищный кодекс РФ, говорится в публикации. Дополнительной причиной «Российская газета» назвала длительный срок службы недвижимости с перепланировкой: по логике авторов законопроекта, если переоборудованное помещение прослужило в течение 11 лет после проведенного переустройства, его можно назвать безопасным, написано в заметке.

Сейчас россияне, пожелавшие изменить планировку в своих домах и квартирах, должны согласовывать это в жилищных инспекциях. Если перепланировка была сделана ранее, то новую расстановку стен нужно узаконить, представив государственным органам проект, в котором учтены все требования по безопасности и сохранности дома. При этом жилищная инспекция имеет право отказать заявителю, если сочтет, что внесенные изменения ставят под угрозу жизнь и здоровье жителей дома либо могут существенно повлиять на эксплуатационные характеристики всего здания.

Новый законопроект предлагает упростить согласование внесенных ранее изменений в планировку квартир, а также ввести автоматическое согласование для безопасных перепланировок, сделанных ранее 1 марта 2005 года, утверждает «Российская газета». При этом самовольное переустройство или переоборудование жилых помещений будет по-прежнему классифицироваться как административное правонарушение, сказано в статье, — изменится лишь способ наказания. Если законопроект вступит в силу, то устное предупреждение придет на смену денежным штрафам и принудительному возврату квартир к изначальной планировке.

Комитет Госдумы по жилищной политике и ЖКХ написал отрицательный отзыв на законопроект, выяснила «Российская газета». Рецензентам не понравилось, что в документе не прописан механизм оценки опасности или безопасности проведенной перепланировки, — в комитете сочли, что законопроект не называет конкретную организацию, которая обязана за этим следить, говорится в статье.



Наталья Пластинина

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

В настоящее время вопросы переустройства и перепланировки жилых помещений урегулированы главой 4 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ).

Согласно части 1 ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Переустройством или переоборудованием, например, в соответствии с п. 1.71. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее — «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»), называют установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Частью 2 статьи 25 ЖК РФ установлено, что перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение

или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (п. 1.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

В соответствии с предусмотренным ЖК РФ порядком собственник помещения сначала должен, собрав объемный пакет документации, согласовать планируемое им переустройство или перепланировку, и лишь затем, после получения согласования, может осуществить задуманное. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ч. 1 ст. 28 ЖК РФ).

На практике же в подавляющем большинстве случаев (статистики такой не ведется, но, по мнению автора, более 90%) собственники предпочитают просто переустроить/переоборудовать свое жилище по своему вкусу самовольно, не занимаясь всей вышеозначенной волокитой с сомнительным результатом «согласуют или откажут?».

Конечно, если собственник не озаботился изучением технически важных вопросов перед перепланировкой и переустройством (например, об отнесении стены, которую планируется снести или передвинуть, к несущей), изучением строительных норм и правил (хотя бы поверхностно), то риск нанести существенный вред конструкции жилого дома достаточно высок: может обрушиться стена, появиться трещина по всей стене дома, а переоборудование, связанное с газовым оборудованием, может вообще привести к взрыву бытового газа. Однако такие глобальные перестройки обычно все-таки доверяют специалистам, да и в целях безопасности все больше собственников предпочитают все же сначала согласовать переустройство/перепланировку, чем в итоге отвечать за разрушение всего многоэтажного жилого дома. Небольшие же перепланировки, уже зарекомендовавшие свою безопасность временем и практикой, продолжают проводить без всяких согласований: ломают оконные проемы, удлиняя комнату на размер лоджии, переносят ванну на кухню, делают совместный санузел

Комментарий эксперта

из отдельного и наоборот, смежные комнаты делают отдельными и т.д.

Согласно части 2 ст. 29 ЖК РФ самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Так, статьей 7.21 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями.

Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

А самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

Но, исходя из практики, можно сказать, что мало кто боится этой ответственности. И вот почему:

1) О перепланировке никто может и не узнать, если никакого разрушения от нее не произошло.

2) При продаже квартиры техпаспорт БТИ и справка от БТИ, как раньше, теперь не требуется. Факт перепланировки так и продолжит оставаться тайной для всех, кроме проживающих в конкретной квартире людей.

3) Санкция за самовольное переустройство/перепланировку, установленная вышеприведенной нормой, мягко говоря, вообще незначительна (по крайней мере, в сравнении с размером штрафа в 2,5 тысячи рублей за нарушение правил остановки и стоянки автомобиля в Москве¹).

¹ Часть 6 ст. 12.19 КоАП РФ

В настоящее время, помимо административной ответственности, самое большее, что может ожидать «перепланировщика», это возложение на него обязанности привести перепланированное жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок (ч. 3 ст. 29 КоАП РФ).

Но в любом случае он вправе будет обратиться в суд. Ведь согласно части 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Очевидно, что предлагаемым законопроектом планируется сразу «убить несколько зайцев»:

- выявить количество и качество тайных перепланировок в домах,
- узаконить уже проведенные перепланировки,
- собрать штрафы (чем не подспорье казне?),
- увеличить «заработок» БТИ за счет увеличения заказов на проведение обмера и составления плана обновленных перепланированных помещений,

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

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

В номере:

Стандарты в области автоматизации ДОУ

Роль нормативных актов при внедрении информационных технологий в социальном управлении

Организация работы с обращениями граждан в военной прокуратуре Каспийской флотилии

Особенности документирования работы частного кадрового агентства

Документирование процедуры государственной итоговой аттестации в вузе

Документирование института наставничества в кадровых службах

Надо ли увеличивать сроки хранения документов?

Судебная ответственность при утрате документов

Как оформить снятие дисциплинарного взыскания

№1
2017

При поддержке:



Татьяна Горошко

юрист

Взыскание убытков с Росреестра: судебные споры

Как правило, все участники гражданского оборота при заключении сделок стараются проявлять столь часто упоминаемую в последние годы разумную осмотрительность и добросовестность, описывая в контрактах все нюансы своих договоренностей, а также ответственность за их нарушение. И нельзя не отметить правильность такого поведения. Особую роль это играет в сделках, которые имеют большое значение для ее участников, например, покупка первой квартиры гражданином (а уж если в ипотеку — тем более) или приобретение предпринимателем целого этажа в бизнес-центре для своего офиса.

Однако как бы участники сделок с недвижимостью — а мы в нашей статье будем рассматривать именно такие сделки — не были разумны и предусмотрительны в отношении друг с другом, есть третий участник процесса перехода прав на недвижимость — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее по тексту статьи — Росреестр). Именно этот государственный орган согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 №457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Очевидно, что несмотря на регулярно осуществляемые административные реформы, перманентную борьбу с коррупцией, а также последнюю реформу в сфере порядка регистрации недвижимости (в связи со вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), невозможно создать такую систему, которая функционировала бы без ошибок как случайных, так и сделанных специально. А ведь незаконный отказ в регистрации или даже задержка документов на один день всегда имеет свои последствия: как самое безобидное — потерю времени, так и финансовые расходы, которые в свою очередь могут быть очень значительными (например, при резком скачке валютных курсов, если оплата должна была осуществляться в привязке к ним, но уже после осуществления государственной регистрации). И что же в таком случае делать сторонам? Конечно, можно оставлять возмущенные комментарии в социальных сетях или устроить скандал в приемной руководителя. Но разве это может привести к какому-либо конструктивному результату? Безусловно, нет. В таких случаях на защиту прав сторон сделки с недвижимостью встает пункт 9 статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту статьи — ГК РФ): *убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации прав на имущество, уклонением от государственной регистрации, внесением в государственный реестр незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на имущество по вине органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на имущество, подлежат возмещению за счет казны Российской Федерации.* Напомним читателю, что в соответ-

ствии со статьями 12 и 15 ГК РФ возмещение убытков является одним из способов защиты нарушенных гражданских прав.

В настоящей статье мы рассмотрим теоретические основы взыскания убытков с Росреестра, посмотрим, насколько часто в судебной практике встречаются такие требования, удовлетворяют ли их суды, а также постараемся дать некоторые рекомендации участникам оборота.

В первую очередь, важным является то, что упомянутая выше статья 8.1. ГК РФ не относится к тем статьям, которые были в ГК РФ изначально, она была введена Федеральным законом от 30.12.2012 №302-ФЗ. Сместем предположить, что понимание причин ее включения законодателем в текст ГК РФ поможет лучше разобраться в применении указанной нормы, так как до статьи 8.1. при взыскании убытков с Росреестра истец должен был опираться на нормы статей 12, 15, 1069-1071 ГК, однако специальная норма — статья 8.1. — все же была введена. Как отмечают сами разработчики данного изменения в ГК РФ (см. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1, 2, 3 / Б.М. Гонгалов, А.В. Коновалов, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2013), «...особое внимание к ответственности регистрирующего органа представляется вполне оправданным и вызвано следующими факторами.

Во-первых, применение уже предусмотренных в ГК РФ статей о возмещении убытков незаконными действиями государственных органов может быть затруднено. Это связано с тем, что если в комментируемой статье идет речь о государственной регистрации имущественных прав в государственном реестре, то его ведение в соответствии с законом может быть возложено не обязательно на государственный орган.

Во-вторых, деятельность такого уполномоченного органа непосредственно связана с проведением правовой экспертизы представленных на регистрацию документов, что не исключает предвзятость и необъективность при ее проведении.

В-третьих, деятельность органа имеет огромное значение практически для всех участников гражданского оборота».

Однако не все представители юридического сообщества разделяют оптимизм председателя комитета Государственной думы РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству. Так, например, известный специалист в сфере правового регулирования недвижимости Р.С. Бевзенко в своей статье «Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество» (журнал «Закон». 2015. №4. С. 29 — 38) прямо отмечает следующие проблемные моменты:

...наиболее острый вопрос ответственности регистратора — вопрос определения вины регистратора в ненадлежащей правовой экспертизе — ни в ГК, ни в Законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество не решен. [...] не вполне ясно, что такое ненадлежащая правовая экспертиза.

[...] В подавляющем большинстве ситуаций право собственности приобретателя оспаривается по причинам, которые находятся вне контроля регистратора.

Итак, для того, чтобы разобраться, как же обстоят дела на самом деле, а не только в трудах уважаемых ученых, обратимся к судебной практике:

1. Дело №А55-3107/2012 (постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11.12.2012).

В данном деле истцом выступил банк, являвшийся заимодавцем. Кредитный договор должен был обеспечиваться залогом недвижимости, который был зарегистрирован в установленном порядке. Однако обращение взыскания на заложенное имущество оказалось невозможным в связи с тем, что договор залога не был подписан собственноручно залогодателем, а согласно заключению экспертизы был подписан иным лицом. Истец полагал, что имела место вина Росреестра в невозможности обратиться взыскание на заложенное имущество, а следовательно, и в возникновении убытков у истца.

Однако истцу в удовлетворении его требований о взыскании с Росреестра убытков было отказано. В обоснование такого решения было указано следующее:

Суд первой инстанции пришел к выводу, что ответственность органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, за действия работника наступает только при ненадлежащем исполнении последним должностных обязанностей по осуществлению государственной регистрации.

Апелляционный суд исходил из отсутствия доказательств наличия вины сотрудников ответчика в возникновении предъявленных убытков и, кроме того, указал, что отказ в обращении взыскания на имущество не влияет на права истца [Банка] требовать от... [должника по кредитному договору] исполнения решения районного суда.

2. Дело № 33-9589/2016 (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 27.09.2016).

В данном споре с требованиями о взыскании убытков с Росреестра выступили граждане — собственники земельного участка, которые обращались в указанный государственный орган с заявлением о государственной регистрации сервитута, возмездно переданного ими третьему лицу.

Государственная регистрация переданного сервитута, однако, была приостановлена. Основанием для приостановления государственной регистрации права (сервитут) послужили:

- не включение в преамбулу Договора №... на стороне «Собственник» сособственника земельного участка — [...];
- наличие в ЕГРП записи об ипотеке на земельный участок в пользу [...];
- отсутствие согласия залогодержателя земельного участка [...].

Истцы в своем иске указали, что решение Росреестра о приостановлении государственной регистрации создало препятствия к распоряжению земельным участком, в частности, в передаче права ограниченного пользования (сервитута) частью земельного участка в пользу [...], вследствие чего у истцов отсутствовала возможность в получении доходов от распоряжения правом собственности на земельный участок.

Однако и в этом споре истцам было отказано в удовлетворении их требований о взыскании убытков с Росреестра, так как, по мнению судов как первой, так и апелляционной инстанции, *истцами не представлено доказательств наличия причинно-следственной связи между отказом в погашении ипотеки и причинением убытков в виде неполученной платы, поскольку причиной возникновения убытков явились не действия регистрирующего органа, а наличие препятствий, которые нужно было устранить. Также суды сделали вывод об отсутствии причинно-следственной связи между действиями ответчика, выразившимися в отказе в погашении регистрационной записи об ипотеке, и понесенными убытками.*

3. Дело №А35-674/2013 (постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25.08.2015, определение Верховного Суда РФ от 23.11.2015 №310-ЭС15-14869).

В данном споре интересным представляется рассмотрение ситуации с государственной регистрацией перехода права собственности не самой по себе, а как части долгого и масштабного спора по другому поводу, а именно — в рамках банкротства.

Итак, арбитражный управляющий фирмы-банкрота обратился в суд с требованиями о признании недействительными заключенных ранее договоров купли-продажи недвижимости, принадлежавшей ранее этому банкроту, и применении последствий недействительности. В рамках этого судебного производства на недвижимость был наложен арест, о чем в ЕГРП были внесены соответствующие записи. Но покупатель по договору также был признан банкротом, а решение арбитражного суда о признании должника банкротом и установлении в отношении него конкурсного производства является надлежащим основанием для внесения в ЕГРП записи о снятии ранее наложенных арестов в отношении имущества должника.

Поэтому Росреестр произвел государственную регистрацию перехода права собственности, после чего уже новый собственник реализовал это имущество третьему лицу, которое в свою очередь также распродало эту недвижимость.

Но даже в таких условиях, казалось бы, вины Росреестра истцу было от-казано во взыскании убытков с Росреестра (заметим, сумма исковых тре-бований составляла более 90 млн руб.). Как указал суд, *в удовлетворении требования отказано, поскольку у регистрирующего органа не имелось оснований для отказа в совершении регистрационных действий.*

4. Дело № А56-60129/2013 (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.11.2014, определение Верховного суда РФ от 17.02.2015 №307-ЭС15-288).

В данном деле истцом выступил заемщик, открывший кредитную линию в банке. Одним из условий предоставления кредита была дифференциация процентной ставки: *15,75% годовых — до государственной регистра-ции договора по обеспечению, 12,75% годовых — при предоставлении в банк документов, подтверждающих факт государственной регистрации договора по обеспечению.* Несмотря на то, что государственная регистра-ция ипотеки была осуществлена Росреестром вовремя, документы истцу были выданы почти на месяц позже срока, указанного в расписке, в свя-зи с чем истец в течение этого периода в задержка выдачи документов с государственной регистрации не может восприниматься как задержка самой государственной регистрации ремени платил процентную ставку в большем размере и посчитал это своими убытками. Однако суды не со-гласились с доводами истца и указали, что *задержка выдачи документов с государственной регистрации не может восприниматься как задержка самой государственной регистрации,* в связи с чем во взыскании убытков с Росреестра было отказано.

5. Дела № 33а-7370/2016 и №33а-15000/2016, рассмотренные на уровне апелляционной инстанции Московским городским судом 14.03.2016 и 12.04.2016 соответственно также были решены не в поль-зу истца. Подробно в нашей статье мы их рассматривать не будем, так как фабула дела, на наш взгляд, не представляет особого практического ин-тереса, а аргументация суда обусловлена ошибками истца в процессуаль-ном праве, а не в материальном.

Как мы видим, из пяти приведенных примеров ни в одном деле не были удовлетворены требования истцов о взыскании с Росреестра убытков. И

это не нюансы выборки, как можно подумать, а отражение сложившейся ситуации в судебной практике. Так, например, согласно данным доклада «Анализ судебных споров за 2014 год, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество» Управления Росреестра по республике Татарстан (ознакомиться можно по ссылке rosreestr.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_310175.doc):

«В 2014 году в судах общей юрисдикции и арбитражных судах было рассмотрено 5 обращений граждан и юридических лиц с исками о взыскании с Управления и Росреестра ущерба [...]».

В настоящее время все дела данной категории были решены в пользу Управления, т.е. истцам было отказано во взыскании с Управления ущерба».

Данное явление в настоящее время фиксируется и учеными — специалистами в этой сфере. Позволим себе еще раз обратиться к упомянутой выше статье Р.С. Бевзенко:

«[...] судебная практика, которая весьма узко понимает основания и условия привлечения органа по регистрации к ответственности за вред, причиненный внесением незаконных записей. [...] Понятно, что в этом случае практика взыскания с казны убытков, причиненных ошибочными записями, не может быть широкой».

Однако не нужно делать выводы о том, что обращаться в суд с требованиями о взыскании с Росреестра убытков бесполезно. Так, например:

6. Первого ноября 2016 года Верховный суд РФ своим определением Верховного суда РФ №85-КГ16-11 вернул на новое рассмотрение дело о взыскании с Росреестра убытков и компенсации морального вреда в связи с ненадлежащим исполнением указанным государственным органом своих обязанностей.

Истица в данном деле являлась продавцом квартиры, полную оплату которой она должна была получить от покупателей после перехода права собственности на эту недвижимость. Но Росреестр, как было впослед-

ствии установлено вступившим в законную силу решением суда, незаконно приостановил государственную регистрацию. Поэтому истица посчитала, что у нее возникли убытки и обратилась в суд с требованиями об их взыскании. Суды первой и второй инстанции ей отказали со ссылкой на то, что *причиненные истцу убытки были связаны с определением сторонами договора купли-продажи по своему усмотрению порядка оплаты квартиры.*

ВС РФ же отметил, что приведенная выше формальная ссылка судов сама по себе не может служить основанием для отказа в иске, поскольку не свидетельствует об отсутствии вреда, причинной связи между противоправным поведением причинителя вреда и наступившим вредом.

7. Дело №33-5087 (определение Московского городского суда от 16.02.2012).

В данном деле истица обратилась в суд с иском о взыскании убытков с Росреестра, мотивируя требования тем, что ей на праве собственности принадлежала квартира, которая решением районного суда г. Москвы была у нее истребована в собственность г. Москвы.

Объект недвижимости — квартира — выбыла из собственности города Москвы помимо его воли путем хищения [первоначально — подложные документы после смерти собственника, затем — цепочка «прикрывающих» сделок], хотя истица и являлась добросовестным приобретателем этого имущества.

Суд пришел к правильному выводу о том, что [...] государственная регистрация [...] сделки была произведена регистрирующим органом при наличии у него сведений о мошеннических действиях в отношении спорной квартиры.

[...] регистрирующим органом не была осуществлена проверка законности сделки, не была проведена также проверка имеющихся в Едином государственном реестре прав записей по данному объекту недвижимого имущества и не была проведена правовая проверка представлен-

ных для регистрации правоустанавливающих документов, так как за [...] было зарегистрировано право собственности на основании ничтожной сделки.

В связи с этим иски о взыскании с Росреестра убытков в размере стоимости квартиры были удовлетворены судом.

8. Дело А76-3615/2014 (постановление арбитражного суда Уральского округа от 19.12.2014 № Ф09-8586/14, определение Верховного суда РФ от 26.03.2015 №309-КГ15-2620).

Данный спор связан с банкротством сторон.

Первоначально истец продал квартиры покупателю, который впоследствии заключил договор об их перепродаже с третьим лицом. Истец — юридическое лицо — был признан банкротом, и в рамках дела о банкротстве истца в свою очередь был признан недействительным договор, по которому имущество (квартиры) было ранее отчуждено истцом.

[...] на момент внесения в ЕГРП записи о государственной регистрации договора купли-продажи от [...] у регистрирующего органа имелась информация о том, что [...] договор купли-продажи квартир [...] признан недействительным; применены последствия недействительности сделки путем обяания [...] возратить [истцу] спорные квартиры, управление Росреестра неправомерно произвело регистрационные действия, поскольку у него имелись основания для отказа в их осуществлении.

[...] у регистрирующего органа отсутствовали основания для государственной регистрации договора купли-продажи [...], а также перехода права собственности к [...] на вышеуказанные квартиры, что привело к их утрате обществом, так как они выбыли из владения [...] и в последующем перешли в собственность [...]. Отчуждение спорного имущества из собственности [...], а, соответственно, утрата возможности его возврата от данного лица произошло в результате совершения ответчиком регистрирующих действий.

В итоге исковые требования о взыскании с Росреестра убытков были удовлетворены, так как, как отмечено в судебных решениях, *наличие причинно-следственной связи между незаконными действиями управления Росреестра и ущербом, причиненным истцу, подтверждено.*

Итак, безусловно, на примере небольшого рассмотренного в настоящей статье количества судебных дел нельзя утверждать, что взыскать убытки с Росреестра невозможно, но очевидно, что это весьма и весьма затруднительно. Причины этому кроются как в общих проблемах взыскания убытков, так и в специфике взыскания их с государственных органов. Однако участники гражданского оборота должны стараться минимизировать свои риски, в связи с чем мы рекомендуем:

1. При подготовке сделок с недвижимостью не полагаться на то, что Росреестр будет проводить правовую экспертизу сделки, — как мы выяснили, ее пределы достаточно ограничены, — а в первую очередь самим (например, с помощью привлеченных специалистов или силами собственного юридического отдела компании) проверять наличие всех «подводных камней», которые возникают в судебной практике. Такая повышенная бдительность объясняется именно сложностью доказывания и взыскания убытков с регистрирующего органа, и в данном случае легче обеспечить ненарушение права, чем его восстановление;

**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**

Кирилл Антонов

Дарение или завещание квартиры родственникам

Наследство

Современное российское законодательство жестко и конкретно регулирует область наследственного права. Однако это та отрасль, в которой невозможно обойтись без конфликтов между заинтересованными сторонами. Материальная составляющая, определяемая завещанием, это основной источник судебных споров между наследниками.

«Завещание — это справедливое решение нашей воли о том, что должно быть сделано после нашей смерти».

Геренний Модестин — римский юрист
и государственный деятель III века

Популярны в судах споры в области наследственного права, связанные с оспариванием завещания. Нередко наследодатель на основании составленного завещания распоряжается имуществом не по принципу ближайшего родства, а по собственному усмотрению. Например, при живых детях, которые в старости покинули его и не помогли в трудный период жизни, наследодатель оставляет все свое имущество племяннице, которая была рядом. Эта ситуация с 90%-ной долей вероятности станет плодородной почвой для судебного спора, где в роли истцов выступят дети умершего.

Аналогичные ситуации возможны и в договорах дарения, когда близкие родственники (из приоритетной очереди наследования) оспаривают передачу имущества в право собственности иному лицу.

ЧТО ТАКОЕ ЗАВЕЩАНИЕ И ДАРЕНИЕ?

Завещание — это прижизненное изъявление воли лица о распоряжении принадлежащим ему имуществом после смерти. Завещание составляют в установленной законом форме. Это односторонняя сделка, которая создает права и обязанности в результате открытия наследства после смерти наследодателя.

Дарение — это безвозмездная сделка, которая выражается в передаче имущества дарителя одаряемому без наложения на того встречных обязательств. Дарение выражается в переходе права собственности, освобождении от имущественных обязательств. Договор на условиях встречной передачи права на имущество или освобождения от имущественных обязательств не признается дарением, его признают притворной сделкой на основании Ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ЮРИДИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАВЕЩАНИЮ И ДАРЕНИЮ

Документы составляют в установленном законом порядке. В противном случае они лишены юридической силы. Этот факт — основа для большого количества судебных споров.

ЗАВЕЩАНИЕ

При составлении завещания лицо имеет полную свободу выбора наследников. Наследодатель оставляет имущество кому угодно, вне зависимости от родства и семейных уз. Завещание переписывают неограниченное число раз, последний образец имеет юридическую силу. Одновременно действуют несколько завещаний, если они не противоречат друг другу и касаются разного имущества. Завещание отменяют и изменяют в любой момент жизни наследодателя.

Потенциальной причиной для возникновения судебных споров является наличие обязательной доли в наследстве. Обязательную долю имеют пенсионеры по возрасту, несовершеннолетние дети и инвалиды. Это право независимо от воли наследодателя, выраженной в завещании. Поэтому в некоторых случаях удобнее оформлять дарственную вместо завещания.

Завещание должно отвечать следующим требованиям:

- Однозначные формулировки, воля выражена ясно.
- Составляется в письменной форме.
- Документ удостоверяют нотариально, один экземпляр остается у нотариуса. Удостоверить могут иные лица, согласно п.7 Ст 1125 ГК РФ.
- Человек, составляющий завещание, должен обладать полной дееспособностью на момент составления.
- Завещание подписано рукой наследодателя.

- Соблюдена тайна завещания.

В случае смертельной опасности или резкого ухудшения самочувствия лицо имеет право составить завещание без удостоверения нотариуса. При таких обстоятельствах его пишут собственноручно и при двух свидетелях.

Недвижимое имущество, оставленное в наследство, облагается налогом в 0,6% от стоимости в момент вступления в право пользования наследуемым имуществом.

ДАРЕНИЕ

Дарение недвижимого имущества оформляется исключительно в письменной форме. Имущество стоимостью от 3000 рублей дарят на основании письменного распоряжения. Даритель должен быть наделен правом распоряжаться имуществом, которое он передает в собственность иному лицу, быть полностью дееспособным и отдавать отчет собственным действиям.

Одаряемый обязан заплатить подоходный налог на подаренное имущество в размере 13% от стоимости.

Даритель отменяет дарение по основаниям, содержащимся в Ст. 576 ГК РФ. Запрещение дарения регулируется Ст. 575 ГК РФ.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТМЕНЫ ЗАВЕЩАНИЯ И ДАРСТВЕННОЙ

Дарственную и завещание оспаривают в суде Российской Федерации на законных основаниях. Под законным основанием подразумевают причины, которые позволят суду критически оценить составленный акт.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТМЕНЫ ЗАВЕЩАНИЯ

Завещание признают недействительным только в суде. Также существуют ничтожные завещания, которые заведомо нелегитимны. Правом оспаривания пользуются лица, чьи права и интересы нарушены в результате

составления этого документа. Невозможно оспорить завещание до открытия наследства.

Недействительность завещания признается в судебном порядке по следующим основаниям:

- несоблюдение правил о письменной форме;
- при составлении и подписании отсутствовал свидетель;
- свидетель, при котором составлялось завещание не соответствовал требованиям к свидетелю, указанным в п.2 Ст.3 Гражданского кодекса РФ;
- если закрытое завещание написано не собственноручно, или не подписано рукой наследодателя;
- завещание написано недееспособным лицом по здоровью или малолетству;
- волеизъявление противоречит действительной воле наследодателя, составлено дееспособным лицом, не способным понимать значение совершенных действий на момент подписания;
- документ составлен под давлением обстоятельств: введение в заблуждение, обман, насилие, угрозы насилия, стечение тяжелых обстоятельств.

Также завещание отменяют по общим основаниям Гражданского кодекса об отмене сделок, содержащимся в 9 главе ГК РФ. В случае признания завещания недействительным целиком или частично, имущество перераспределяется на основании закона в порядке очереди наследования, установленной главой 63 Гражданского кодекса РФ.

Иск подаются лица, имеющие на это право, или их представитель в течение 3 лет со дня открытия наследства. Подавать заявления в качестве представителей имеют право органы опеки и попечительства (когда выступают от имени детей или недееспособных), а также прокурор.

Описки и незначительные нарушения порядка оформления документа не могут служить основанием для отмены, если не являются свидетельствами ничтожности завещания, если они не влияют на правильность понимания воли наследодателя (статья 1132 Гражданского кодекса). Толковать смысл завещания имеют право: нотариус, исполнитель, суд. При толковании приоритет отдается буквальному смыслу написанного текста. Недействительными могут быть признаны некоторые части завещания. В случае признания завещания ничтожным, производится распределение наследства по закону.

ИСКИ ПО СТАТЬЕ 177 ГК РФ

Большинство исков по отмене завещания связано со статьей 177 Гражданского кодекса, в которой идет речь об отмене сделки, совершенной дееспособным лицом, находящимся в состоянии, препятствующем пониманию значения собственных действий и управлению ими. В таких обстоятельствах суд устанавливает причину, по которой гражданин не понимал значение своих действий.

Чтобы установить состояние дееспособного лица в момент написания завещания, которое стало предметом спора, суд назначает судебно-психиатрическую экспертизу. Мнение экспертов может играть решающую роль в решении суда, однако судья имеет право принять противоположную сторону и вынести вердикт, противоречащий заключению экспертов. Помимо экспертизы, суд учитывает другие доказательства и показания свидетелей, оценивая обстоятельства в совокупности.

С целью правильного разрешения споров по статье 177 Гражданского кодекса РФ суд изучает особенности личности завещателя. Рассматриваются взаимоотношения с имеющими отношение к делу лицами в последние годы. Может браться во внимание переписка последних лет.

ИСКИ ПО СТАТЬЯМ 178, 179 ГК РФ

В практике встречаются случаи оспаривания завещания по статьям 178 и 179 ГК РФ. Основаниями для отмены в этом случае являются: влияние заблуждения, обман, насилие, угрозы и т.п. Такие обстоятельства сложнее

доказать на практике. В этом случае существенны лишь неопровержимые доказательства, обличающие заинтересованное лицо, которое оказывало давление на наследодателя, или раскрывающие критические обстоятельства в момент написания завещания.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТМЕНЫ ДАРЕНИЯ

Отмена дарения недвижимого имущества производится на общих основаниях гражданского права, которые регламентируются Гражданским кодексом в главе 26, а также п. 1 Ст. 573 и п.1, 2 Ст. 577. Чаще всего отменяется консенсуальный договор дарения, который предполагает передачу имущества одаряемому лицу в будущем, до того, как имущество было передано.

После того как даритель передал имущество одаряемому, отменить договор можно лишь по нескольким основаниям через суд. Основания для отмены через суд указаны в Ст. 578 и 582 Гражданского кодекса.

Обстоятельства, при которых можно отменить сделку:

- одаряемое лицо совершило преступление против жизни и здоровья лица-дарителя, членов его семьи и близких родственников;
- дарение индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом может быть отменено в случае банкротства по заявлению заинтересованного лица;
- если одаряемый обращается с подаренной вещью, которая представляет для дарителя большую нематериальную ценность, таким образом, что существует риск уничтожения или потери этой вещи;
- если в договоре дарения было указано, что имущество переходит обратно дарителю, в случае если он переживет одаряемого.

На практике чаще всего основанием для отмены дарения через суд является состояние дарителя в момент заключения договора, а также давление, насилие и угрозы. Также зачастую договоры дарения не соответ-

ствуют требованиям закона по форме, что служит очевидной причиной для отмены.

Даритель имеет право отменить дарение и отказаться от исполнения сделки в случае, если после ее заключения его финансовое или семейное состояние резко ухудшилось. Также основанием для отмены служит резкое и существенное ухудшение здоровья. При этом даритель должен доказать, что исполнение обязательств по договору приведет к значительному понижению его уровня жизни.

Важно! Если даритель отказался от исполнения обязательств по договору дарения, одаряемый не имеет права требовать возмещения убытков.

Дарственную можно оспорить в суде в течение одного года со дня подписания. В качестве самых распространенных оснований для отмены в российской судебной практике встречаются: неспособность дееспособного лица отдавать отчет своим действиям в момент заключения сделки, угрозы, давление, недееспособность.

ОСПАРИВАНИЕ ЗАВЕЩАНИЯ ЧЕРЕЗ СУД НА ПРАКТИКЕ

Оспорить завещание можно только через суд на основании описанных выше причин. Чтобы иск был принят судом к рассмотрению, истец должен быть заинтересованной стороной или ее представителем. В делах о наследстве в качестве первой инстанции по подсудности выступают суды общей юрисдикции. Поэтому обращаться с заявлением нужно в районный суд по месту проживания ответчика или по месту нахождения наследства.

Такие дела рассматриваются в рамках гражданского делопроизводства по соответствующим принципам. Поэтому на истце лежит бремя доказывания его позиции. Соответственно, истец должен представить суду доказательства незаконности завещания. В качестве основных рычагов воздействия, способных повлиять на мнение суда, в этом случае используют:

- справки из психиатрических медицинских учреждений, в которых наблюдался наследодатель;

- психиатрическую экспертизу, которая проводится посмертно на основании имеющейся информации об умершем. Для проведения экспертизы нужно представить медицинские документы, списки препаратов, которые употреблял наследодатель;
- свидетелей, способных дать показания о состоянии наследодателя в тот временной период, в котором было написано завещание;
- письма, переписки, аудио и видеозаписи и прочие материалы, способные прямо или косвенно указать на истинную волю умершего, раскрыть его личные взаимоотношения с участниками процесса и прочие обстоятельства, способные помочь суду понять суть дела.

ДЕЛО КАЛАШНИКОВОЙ ПРОТИВ ФИЛИПСКОЙ ОБ ОТМЕНЕ ЗАВЕЩАНИЯ

Суть дела

Гражданка Калашникова оставила завещание, в котором все имущество, в том числе квартиру и земельный участок, оставила Филипской, не состоящей с ней в родственных и семейных отношениях. При этом у Калашниковой имелась племянница Клумбегова, которая после смерти Калашниковой заявила о своем праве на наследство в нотариальной конторе. После открытия наследства выяснилось, что все имущество принадлежит Филипской, недовольная племянница решила оспорить это в суде.

В суде первой инстанции

Клумбегова обратилась в Вельский районный суд города Архангельска с заявлением об отмене завещания. В качестве аргументов она использовала тот факт, что является наследником второй очереди, а прочих родственников у умершей нет. Основным аргументом было то, что в момент написания завещания Калашникова не понимала значения собственных поступков, не могла отдавать себе отчет в своих действиях в результате болезни и сложного жизненного положения.

Суд первой инстанции отказал истцу в удовлетворении исковых требований.

С Клумбеговой были взысканы судебные расходы и стоимость судебно-психиатрической экспертизы.

Судом первой инстанции была назначена психолого-психиатрическая экспертиза, по результатам которой было установлено, что умершая имела психическое расстройство, которое выражалось в форме астенического расстройства. Оно было вызвано наличием нескольких заболеваний иного характера, среди которых была онкологическая патология. В результате умершая могла испытывать постоянную усталость, утомленность, физическую слабость. Несмотря на это, расстройство не могло вызвать неспособность воспринимать действительность и отдавать отчет собственным поступкам. То есть поведение наследодателя было подконтрольно, она была способна принимать решения и выполнять юридически значимые действия самостоятельно. В своей работе эксперты руководствовались предоставленными им данными, медицинскими документами.

Суд не имел оснований не доверять экспертам. Заключение оформлено должным образом, у экспертов большой опыт работы в этой сфере и все они имеют документальное подтверждение собственной квалификации.

В суде апелляционной инстанции

Не удовлетворившись решением районного суда Клумбегова через своего законного представителя Прибыткова обратилась в Судебную коллегия по гражданским делам Архангельского областного суда с жалобой, в которой просила отменить решение суда первой инстанции. Жалоба была подкреплена теми же основаниями, что и первоначальный иск. Также истец утверждал, что суд первой инстанции нарушал его права тем, что уведомлял о времени и дате предстоящих заседаний недолжным образом, а также не удовлетворял ходатайства, поданные в письменной форме.

Ответчик Филипская не явилась на заседание, ее интересы в зале суда представляла Губенская. Позиция стороны ответчика заключалась в полном несогласии с иском. Были приведены утверждения, что Филипская ухаживала за умершей в последние годы ее жизни. Убиралась в ее доме, готовила еду, покупала продукты и занималась прочими хозяйственными делами по причине немощности Калашниковой. У них были хорошие отно-

шения, полное доверие и понимание. Сторона ответчика выдвигала довод, что Клумбегова, так же как и прочие родственники, не принимала участия в уходе за больной тетей. Организацией похорон занималась Филипская, до и после вступления в право наследства она брала на себя расходы по содержанию квартиры умершей. По мнению ответчика, Калашникова находилась в нормальном психическом состоянии и доказательств обратного истец не предъявил.

Заявления истца о ненадлежащем извещении были опровергнуты обратными сведениями, указанными в материалах дела. Суд первой инстанции имел право отказывать в принятии письменных ходатайств.

На основании всех имеющихся материалов дела суд оставил жалобу без удовлетворения. Недвижимое имущество осталось в собственности у гражданки Филипской, которая не являлась родственником или членом семьи умершей, но стала наследницей по завещанию.

Итог

Завещание, оформленное должным образом, является наиболее существенным фактором, сдвинуть который практически невозможно. Единственный шанс — это доказать неспособность наследодателя на момент подписания завещания принимать решения, соответствующие его воли. В конкретном случае главным доказательством стала психическая экспертиза. Но если учесть, что экспертиза проводится на основании медицинских документов, составленных ранее, то можно прогнозировать признание лица вменяемым и способным отдавать отчет своим действиям, если обратных сведений не содержится в прижизненных медицинских документах. Соответственно, можно сделать вывод, что иск по рассмотренному делу был заведомо обречен на отказ.

ЗАВЕЩАНИЕ ОДНОГО ИЗ СУПРУГОВ

Бывает, что завещание одного из супругов противоречит интересам другого, на этой почве возникают судебные споры между пережившим супругом и наследниками по завещанию. Наследуя по закону, супруг имеет право на часть имущества умершего супруга, но если тот составил заве-

щание, то переживший может полностью лишиться права на наследство. Это становится распространенным поводом для недовольства и дальнейших разбирательств.

Ситуация осложняется тем, что каждый из супругов имеет право на половину совместно нажитого имущества, а завещание, составленное неправильно, противоречит этому праву. Например, жена посчитает, что автомобиль принадлежит исключительно ей, и в завещании укажет, что автомобиль причитается сыну. А по факту автомобиль на 50% принадлежит мужу, соответственно, по закону сыну отойдет половина автомобиля.

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ

Существует список лиц, чье право на наследство защищено специальной нормой закона. Суть этой нормы заключена в том, что даже если в завещании эти лица не указаны, выделение их доли обязательно. Это: несовершеннолетние и нетрудоспособные дети (в том числе и усыновленные), нетрудоспособные супруги, родители и иждивенцы.

При отсутствии их имен в завещании они получают 50% от доли, которая причиталась бы им при отсутствии завещания (на основании правила наследования в порядке очереди). Соответственно, наследники следующих очередей в этом случае не имеют права на получение наследства вне зависимости от их нетрудоспособности и материального положения.

На этой почве возникает значительное число споров, так как часто завещатель не указывает долю обязательных наследников. Вследствие этого суду приходится пересчитывать доли наследства и делить все заново.

Судебная практика имеет прецеденты, когда наследуемое имущество в ущерб правам обязательного наследника присуждалось наследникам по завещанию. Это возможно тогда, когда квартира или иная недвижимость является единственным источником дохода наследника по завещанию, и он пользовался ей до смерти завещателя. При этом должно выполняться

условие, что обязательный наследник не пользовался этим имуществом при жизни наследодателя.

НЕДОСТОЙНЫЕ НАСЛЕДНИКИ

Лица, имеющие формальные основания претендовать на наследство, могут быть лишены этого права. Для этого существует перечень существенных оснований, который указан в ст. 1117 Гражданского кодекса РФ.

Основания для признания наследника недостойным:

- он был уличен в противоправных действиях по отношению к завещателю, наследникам, последней воле наследодателя, описанной в завещании;
- родители, лишённые родительских прав и не восстановленные в них, не наследуют после детей;
- если это лица, которые злостно уклонялись от обязанностей по содержанию наследодателя и уходу за ним.

Наследник может быть признан недостойным лишь в судебном порядке. Лица, признанные недостойными наследниками, но вписанные в завещание после наступления этого факта, имеют право на наследство наравне с остальными наследниками. Лица, попадающие под разряд обязательных наследников, также могут быть признаны недостойными наследниками.

Недостойный наследник обязан вернуть в полном объеме все имущество, неосновательно присвоенное им в результате получения наследства.

ПРАКТИКА ОСПАРИВАНИЯ ДАРСТВЕННОЙ

В Курганский городской суд поступил иск от гражданина Ильясова, в котором он требовал отменить договор дарения на присуждение 50% дома в пользу гражданки Ильясовой. 23.10.15 Ильясов оформил дарственную на имя ответчицы, которая приходилась ему супругой. В документе говорилось о передаче одаряемой 50% дома, расположенного на улице Бас-

сейной. Остальная часть дома принадлежала ответчице. Истец в своем заявлении утверждал, что не намеревался фактически передавать дом во владение ответчицы. По его словам, она убедила его, что так проще вести домашнюю документацию, делать перепланировки и т.д. Но сразу после дарения гражданка Ильясова развелась с истцом, после чего он фактически остался без жилья. Ему было негде жить, этот дом был единственным недвижимым имуществом, принадлежащим Ильясову, поэтому истец просил признать дарение незаконным.

Ответчица Ильясова отрицала законность требований бывшего мужа, по ее словам, развод никак не был связан с дарением, она не вводила истца в заблуждение, он действительно хотел подарить ей дом. В ходе судебного разбирательства, в частности, из показаний свидетелей и ряда других обстоятельств выяснилось, что гражданка Ильясова действительно ввела бывшего мужа в заблуждение и обманным путем завладела его имуществом из корыстных побуждений. Иск был удовлетворен, договор дарения аннулирован.

При доказывании незаконности дарственной работают все те же принципы, что при доказывании ничтожности завещания. Здесь суд рассматривает все доказательства в совокупности, и самым значимым фактором будет наличие мнения экспертов о том, что лицо в момент подписания документа было не в состоянии принимать решения.

Дарение квартиры или ее части, находящейся в совместной собственности супругов, возможно только с согласия супруга. На этой почве периодически возникают судебные споры.

**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**

БИЗНЕС ИДЕИ БИЗНЕС РЕШЕНИЯ БИЗНЕС ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕС ПРОЦЕССЫ

УП УПРАВЛЕНИЕ 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



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

Анна Чепурова

Анализ судебных споров по ипотечным кредитам

Количество людей, обращающихся в коммерческие организации (банки) для получения ипотечного кредита, растет с каждым годом. Ипотечный кредит помогает решить извечный жилищный вопрос. Подписание кредитной документации — очень важный момент, к которому заемщик должен отнестись как можно внимательнее, ведь за то, что вы не дочитали сегодня, вам придется платить завтра. На что же нужно обратить особое внимание при подписании кредитной документации, при получении ипотечного кредита.

ДОГОВОР ИПОТЕКИ (НЮАНСЫ)

1. Процентная ставка

Часто бывает, что при обращении в отделение банка за получением кредита, заемщику предлагается оформить кредитную заявку по одной процентной ставке, а при подписании кредитной документации процентная ставка по кредиту меняется и чаще всего увеличивается в большую сторону. Причин может быть несколько. Чаще всего при вашем обращении в банк действовала специальная рекламная акция по данному кредитному продукту, а при подписании кредитной документации срок этой акции истек. Чтоб данная информация не стала для вас неприятной новостью после подписания кредитного договора, внимательно изучайте кредитный договор, договор ипотеки, в части указания процентной ставки по ипотечному кредиту.

2. График платежей

Обратите внимания на график платежей, он обязательно должен быть предоставлен заемщику под роспись. Если сумма ежемесячного платежа вас не устраивает, вы всегда можете обговорить это условие с представителем банка, можете увеличить срок кредитования, при этом уменьшив сумму ежемесячного платежа. Ведь в противном случае при несоблюдении вами подписанного графика платежей банк может обратиться взыскание на имущество, указанное в договоре ипотеки.

2. Страхование

Обязательно нужно проверить, какие условия страхования прописаны в договоре, так как оплачивать расходы по страхованию придется именно заемщику. Изучите внимательно этот раздел ипотечного кредита, обратите внимание на то, в какие сроки заемщик должен предоставить банку подписанный договор страхования — за нарушение этих сроков банками, как правило, применяются штрафные санкции.

3. Штрафные санкции за нарушение условий кредитного договора

Как можно внимательнее отнеситесь к информации о размере неустойки за каждый день просроченного платежа. В договоре могут быть указаны и другие виды стимулирования заемщика к своевременному перечислению платежей по кредитному договору, например, штрафные санкции.

4. Права и обязанности сторон

Как правило, в договоре ипотеки прав у банка всегда больше, чем обязанностей. Особое внимание при изучении этого пункта кредитного договора заемщику следует обратить вот на что: имеется ли у банка право самостоятельно повышать процентную ставку (так называемая «плавающая кредитная ставка»), и если это право прописано в кредитном договоре, уточняйте, в каких пределах процентная ставка банком может быть увеличена.

Принципиальным моментом в договоре ипотеки является указание условий, при наступлении которых банк имеет право расторгнуть кредитный договор с заемщиком и обратить взыскание на заложенное имущество. Это должно быть четко прописано в кредитной документации. Чаще всего повторение просроченной задолженности заемщиком более трех раз в год расценивается банками как неисполнение условий кредитного договора, что дает право на его расторжение. Но могут быть указаны и более жесткие условия для заемщика, например, банк может прописать за собой право в случае однократного просроченного платежа потребовать расторжения кредитного договора.

Обязанности, которые заемщик должен будет соблюдать по договору ипотеки, не ограничиваются только своевременным внесением ежемесячных платежей по кредиту. В договоре ипотеки может быть указана обязанность заемщика предоставлять ежегодно кредитору предмет залога для осмотра, представлять документ об оплате страховых взносов и др. За несоблюдение этих «обязанностей» банк может применить к вам штрафные санкции.

До подписания кредитной документации внимательно ознакомьтесь с условиями, прописанными в договоре ипотеки, обговаривайте спорные, по вашему мнению, моменты с кредитным специалистом, требуйте разъяснения от него того или иного пункта договора.

Нюансов при подписании договора ипотеки много, и они требуют особого внимания со стороны заемщика, ведь в случае возникновения судебного спора банк будет апеллировать наличием вашей подписи на кредитной документации, а значит и вашим согласием на те или иные условия банка.

СУДЕБНЫЕ СПОРЫ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ (ПРИМЕРЫ ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ)

К сожалению, настоящая действительность такова, что с каждым годом количество судебных споров по ипотечным кредитам возрастает. Заемщики нарушают условия кредитного договора, и банки вынуждены обращаться в суд.

Рассмотрим пример из судебной практики

Банк обратился в суд с иском к заемщику о взыскании задолженности по ипотечному кредиту, обращении взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество — квартиру. В обоснование своих требований представитель банка указал, что заемщиком обязательства по кредитному договору не исполняются, кредит не возмещен, проценты за пользование кредитными средствами уплачиваются с нарушением графика платежей, в связи с чем просил взыскать с заемщика сумму задолженности и обратиться взыскание на заложенное по договору ипотеки имущество — квартиру. Заемщик возражала против обращения взыскания на указанную квартиру, указав при этом, что при приобретении квартиры ей был использован материнский капитал. Судом первой инстанции было принято решение о взыскании с заемщика суммы долга по кредитному договору, в обращении взыскания на заложенную квартиру было отказано. Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции. (Апелляционное определение Московского городского суда по делу N 11-39562).

Данная позиция судов основана на «Обзоре судебной практики по гражданским делам», связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств от 22.05.2013 г., в котором указано, что при разрешении судом требований об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение возврата долга по кредитному обязательству, юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет дока-

звания и подлежит исследованию судом, является выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства, а также установление законных оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.

Выводы суда апелляционной инстанции также основаны на том факте, что залог выполняет функцию стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства и целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к залогодержателю и обращения взыскания на предмет залога допустимо только тогда, когда заемщик допустил существенные нарушения выплат по кредитному договору.

Также судами первой и апелляционной инстанции была принята во внимание готовность заемщика исполнять свои обязательства по кредитному договору, вносить платежи в счет погашения задолженности.

Суд при рассмотрении данного спора между банком и заемщиком оценил не только нарушение заемщиком ежемесячных платежей, сумму просроченной задолженности, но и желание заемщика исправить сложившуюся ситуацию, готовность к погашению кредита. Также, на мой взгляд, немаловажным доводом в принятии решения судом был и тот факт, что заемщиком спорное имущество было приобретено с учетом средств материнского капитала.

Следовательно, только в том случае, если допустимые нарушения заемщиком выплат ежемесячных платежей по кредитному договору будут соизмеримы такому крайнему требованию кредитора, как обращение взыскания на имущество, судом будет обращено взыскание на указанный в договоре ипотеки объект недвижимости. Наиболее часто такая ситуация складывается именно по ипотечным кредитам, в которых задействованы средства материнского капитала. В остальных же случаях суды чаще удовлетворяют требования банков в случае неисполнения заемщиком своих обязательств.

Анализ судебной практики показывает, что споры по выплатам по ипотечному кредиту возникают и между бывшими супругами, которые,

находясь в зарегистрированном браке, получали ипотечный кредит. Возникает вопрос, как разделить долговые обязательства между теперь уже бывшими супругами и на кого из супругов в случае расторжения брака ложится бремя осуществлять выплаты по ипотечному кредиту. В случае если бывшие супруги заключили с банком кредитный договор, где выступили созаемщиками, следовательно, обязались отвечать по кредитному договору солидарно, то банк имеет право требовать от обоих бывших супругов производить выплаты по ипотечному кредиту.

МОЖНО ЛИ РАЗДЕЛИТЬ МЕЖДУ СУПРУГАМИ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ?

В судебной практике встречаются такие случаи, когда суд производит раздел общей задолженности супругов перед банком, исключает одного из супругов из состава должников по кредитному договору по ипотечному кредиту, в том случае если приобретенная за счет средств ипотечного кредита квартира переходит другому.

Рассмотрим пример из судебной практики

Заемщица обратилась в суд с требованием об исключении бывшего супруга из состава должников по кредитному договору по ипотечному кредиту. В обоснование своих требований она пояснила, что в момент нахождения в зарегистрированном браке она и ее супруг воспользовались средствами ипотечного кредита для приобретения объекта недвижимости — квартиры, которая была передана банку в залог по договору ипотеки. После расторжения брака между заемщицей и ее бывшим супругом была достигнута договоренность о том, что бывший супруг отказывается от своей доли в приобретенной по ипотечному кредиту квартире, также как и отказывается от уплаты суммы долга по кредитному договору, данный факт подтверждается распиской. В суд были представлены доказательства, подтверждающие, что внесение платежей производится заемщицей. Судебным актом суд постановил разделить общие долги супругов по кредитному договору и исключить ответчика из числа заемщика по кредитному договору (решение Автозаводского районного суда города Нижнего Новгорода по делу N 2-2646).

Следует отметить, что данные решения в судебной практике встречаются крайне редко. Так как в большинстве своем банки при ипотечном кредитовании указывают солидарную ответственность заемщиков.

Если же в кредитном договоре заемщики выступают как солидарные должники, им для переноса задолженности с одного супруга на другого необходимо заручиться согласием банка. Получить данное согласие у банка практически невозможно, так как банку наличие солидарных должников существенно помогает снизить риск неуплаты задолженности по кредитному договору, так как при солидарной ответственности должников банк вправе требовать исполнения обязательств по кредитному договору как от всех должников сразу, так и от любого из них. Без согласия банка изменения в кредитный договор в части раздела ответственности по кредитному договору недопустимы, так как в данном случае интересы банка будут нарушены. Обращение за разделом задолженности по кредитному договору солидарными должниками в суд также вряд ли окончится успехом, так как данный раздел кредитного обязательства влечет за собой изменение условий кредитного договора, что без согласия банка, как уже говорилось выше, невозможно.

Рассмотрим пример из судебной практики

Заемщик обратился в суд с иском к банку об определении долей в общем долге по кредитным обязательствам по ипотечному кредиту между ним и его бывшей супругой, внесении изменений в кредитный договор в части распределения обязательств по выплате суммы задолженности по ипотечному кредиту. Представитель банка требования заемщика не признал в части внести изменения в кредитный договор, указав при этом, что солидарная ответственность заемщиков по кредитному договору не может быть изменена на долевую, поскольку это существенно нарушает интересы банка. Суд первой инстанции в заявленных требованиях заемщику отказал, исходя из того, что заемщик, заявляя требование об определении долей в общем долге по ипотечному кредиту, просил изменить условия кредитного договора, на которое банк не давал свое согласие, в связи с чем основания для установления долевой ответственности вместо солидарной перед банком отсутствовали. Судебная коллегия решение суда первой инстанции оставила без изменения. (Апелляционное

определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа — Югры по делу N 33-5429).

Принимая данное решение, суд исходил из того, что нормами права предусмотрено, что заемщик может требовать изменения условий кредитного договора в суде только при наличии существенного нарушения вышеуказанного договора банком. Следовательно, если банк добросовестно исполняет условия кредитного договора, то и изменения в кредитную документацию без согласия банка вноситься не могут.

Следовательно, в такой юридически непростой ситуации можно порекомендовать заемщикам обращаться в суд с заявлением не о разделе долговых обязательств по кредитному договору, а о разделе долгов между самими супругами. В данном случае изменения в одностороннем порядке в кредитную документацию не вносятся, права банка тем самым не нарушаются, а у супруга, основного заемщика, возникает право получить компенсацию части вносимых им денежных средств по ипотечному кредиту с другого супруга. Данная компенсация может быть получена как в виде имущества, так и в денежной форме. Но в любом случае бывшим заемщикам придется обсуждать спорные моменты, идти друг другу на уступки и договариваться.

Нередко в судебной практике встречаются ситуации, когда банк вынужден обращаться в суд, взыскивать задолженность по кредитному договору, обращать взыскание на имущество, указанное в договоре ипотеки из-за задержек по выплате ежемесячных платежей, нарушения заемщиками графика платежей, который является неотъемлемой частью кредитного договора при предоставлении ипотечного кредита.

Рассмотрим пример из судебной практики

Банк обратился в суд с иском к заемщику о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество. В обоснование своих требований представитель банка пояснил, что заемщиком должна была погашаться задолженность перед банком путем внесения аннуитетного платежа — 15 числа каждого месяца в соответствии с кредитным договором. Заемщик неоднократно (более трех раз в течение

12 месяцев) допустил просрочку исполнения обязательств по внесению ежемесячных платежей, а также допустил просрочку ежемесячного аннуитетного платежа, превышающую 15 календарных дней), т.е. ненадлежащим образом исполняет обязанность по оплате ежемесячных аннуитетных платежей.

В силу положений кредитного договора в случае неисполнения заемщиком требования банка о полном досрочном исполнении обязательств, установленных кредитным договором, в частности, нарушения сроков внесения ежемесячных платежей по возврату кредита и начисленных процентов более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна или при просрочке очередного ежемесячного платежа на срок более чем 15 календарных дней, банк вправе обратиться с иском на заложенное в обеспечение исполнения обязательств имущество.

Заемщик неоднократно нарушал свои обязательства по внесению аннуитетных платежей согласно информационного расчета ежемесячных платежей, являющихся неотъемлемой частью кредитного договора, а также не исполнил в установленный срок обязательства по досрочному возврату кредита, начисленных, но не уплаченных процентов за пользование кредитом, неустойки. Действия заемщика нарушают права банка по кредитному договору.

Решением суда первой инстанции требования банка удовлетворены. Апелляционная инстанция решение суда первой инстанции оставила без изменения. (Апелляционное определение Московского городского суда от 08.04.2016 по делу N 33-11857/2016).

**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**



Наталья Кофанова

Реализация имущества, залог

Ипотечное кредитование является одним из инструментов, способных оказать помощь гражданам в решении их жилищных проблем, который регулируется Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Но, к сожалению, оформить ипотеку — это только начало долгого пути, который не всегда заканчивается благополучно. В виду нестабильности существующей действительности и прочих отягчающих факторов своевременно погасить ипотеку удастся не всегда. На такой случай законодателем предусмотрены довольно жесткие и необратимые меры.

Согласно действующему законодательству залогодержатель приобретает право обратиться с иском о взыскании на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее. Если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение с иском о взыскании на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих обращению залогодержателя в суд с соответствующим иском. В случае если кредитор в соответствии с соглашением о внесудебном обращении с иском о взыскании на заложенное имущество имеет право обратиться с иском о взыскании на предмет залога без обращения в суд, указанный двенадцатимесячный срок должен предшествовать дню направления залогодержателем залогодателя уведомления об обращении с иском о взыскании на предмет залога.

Банки, иные кредитные организации, другие юридические лица, предоставившие гражданину денежные средства в кредит по договору об ипотеке либо целевого займа на приобретение или строительство жилого дома (квартиры), в случае невыполнения залогодателем обязательства по погашению кредита либо целевого займа часто сталкиваются с проблемами, возникающими в связи со сложностью процедуры погашения долга путем обращения с иском о взыскании на жилой дом (квартиру), построенный или приобретенный гражданином за счет средств кредита либо целевого займа, в том числе если он является единственным пригодным для постоянного проживания должника и совместно проживающих с ним членов семьи помещением. Кроме того, не меньшая проблема продать жилое помещение по цене, которая погасит всю сумму задолженности.

Сложность процедуры взыскания долга имеет негативные последствия в случаях, если должник не имеет средств, достаточных для погашения долга, и у него нет другого имущества, на которое можно было бы обратиться с иском о взыскании.

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключе-

нием случаев, когда допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной.

Обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

К способам реализации заложенного недвижимого имущества, взыскание на которое обращено во внесудебном порядке, относятся: продажа на открытом или закрытом аукционе; приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены обеспеченных ипотекой требований залогодержателя к должнику.

В соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащий гражданину-должнику жилой дом, если он для должника и совместно с ним проживающих членов его семьи является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случаев, если такой дом является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ (ст. 77, 78) допускается обращение взыскания задолженности по кредиту или целевому займу на жилой дом или квартиру при условии, что жилой дом или квартира были заложены по договору ипотеки либо ипотеки в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры.

Таким образом, допускается обращение взыскания на жилой дом или квартиру, которые построены или приобретены за счет средств ипотечного кредита или целевого займа, даже если они являются единственным пригодным для проживания должника с членами его семьи помещением.

При этом закон предусматривает, что обращение залогодержателем взыскания на заложенные дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием прекращения права пользования залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таком доме или квартире.

Следовательно, имущественный иммунитет не распространяется на жилой дом, построенный или приобретенный гражданином за счет средств ипотечного кредита или целевого займа, и на такой дом может быть обращено взыскание с гражданина-должника задолженности по ипотечному кредиту даже в случаях, когда жилой дом является для него и членов его семьи единственным помещением, пригодным для постоянного проживания.

Вместе с тем требовать выселения должников из единственного ипотечного жилья вправе только собственник такого помещения. До тех пор, пока кредитор находится в статусе залогодержателя, такое право у него не возникает.

Законом не предусмотрено выселение гражданина-должника и членов его семьи из дома, на который обращено взыскание. Прекращение их права пользования заложенным домом или квартирой допускается законом только в случае обращения взыскания на дом или квартиру и реализации этого имущества. Исходя из текста закона, можно сделать вывод, что для прекращения их права пользования необходимо соблюдение двух условий: 1) наличие вступившего в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенные дом или квартиру; 2) реализация этого имущества, которая производится путем продажи с публичных торгов. При этом если публичные торги состоялись, то собственником ипотечного жилого помещения становится третье лицо, которое их выиграло. В противном случае залогодержатель становится собственником, если оставил данное имущество за собой в порядке, предусмотренном п. 11 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

а именно, если имущество должника не было реализовано с вторичных публичных торгов, то есть торги не состоялись, судебный пристав-исполнитель направил взыскателю предложение оставить это имущество за собой, которое последний принял.

Следует обратить внимание, что на день проведения публичных торгов должник и члены его семьи еще остаются проживать в доме (квартире) и только после ее реализации, т.е. после продажи дома с публичных торгов, их право пользования домом прекращается. Если на заложенный дом (квартиру) зарегистрировано право собственности должника, то в силу ст. 237 ГК РФ право собственности на имущество прекращается у собственника только с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

В соответствии с п. 1 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременение имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

При таком положении на день продажи заложенный жилой дом (квартира) фактически еще обременен правами проживающих в нем лиц, их выселение в связи с прекращением права пользования или права собственности может быть произведено только в судебном порядке.

Следовательно, новый собственник дома (квартиры), желая освободить приобретенный дом (квартиру) от проживающих в нем лиц, должен предъявить в суд требование об их выселении. И только после вступления в законную силу решения суда об удовлетворении иска он может требовать исполнения решения о выселении, обратившись в службу судебных приставов, которые должны принять меры к исполнению решения суда и произвести выселение.

Таким образом, обращение взыскания на квартиру или жилой дом в целях погашения задолженности по обязательствам, вытекающим из ипотечного кредита, без выселения из него должника и членов его семьи до продажи дома с публичных торгов сложно. Не любое лицо согласится на покупку такого имущества. Если в квартире или жилом доме, на который

обращается взыскание задолженности по кредиту или целевому займу, остаются проживать должник с членами его семьи, для которых этот дом является единственным помещением для постоянного проживания, это обстоятельство значительно осложняет его продажу с публичных торгов. Продажа дома или квартиры, обремененных правами других лиц, существенно снижает продажную цену, и, следовательно, уменьшается размер суммы, которая засчитывается в счет погашения задолженности. В этих случаях предоставленное законом банкам и другим кредитным организациям право обратиться взыскание задолженности гражданина — должника по ипотечному кредиту — на принадлежащий ему жилой дом или квартиру, приобретенные за счет средств ипотечного кредита или целевого займа, не обеспечивает реальную возможность погашения долга.

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем.

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

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

В свежем номере читайте:



№ 3

**Коллективная ответственность
за кражи и недостачи
на предприятиях торговли**

**Двойной надзор за исполнением
трудового законодательства.
Возможно ли это?**

**Папа вместо мамы дома с детьми:
какие могут быть судебные споры**

**Отказ в приеме на работу —
не повод для суда**

Роман Султанов

Актуальные вопросы отопления помещений и многоквартирных домов

Без системы центрального отопления на сегодняшний день невозможно представить жизнь в крупном российском городе. Надлежащее функционирование центрального отопления в российских климатических условиях является залогом комфортной жизни большинства граждан страны.

ОТОПЛЕНИЕ КАК ОНО ЕСТЬ

Определение понятия отопления дается в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее — Правила).

Правила определяют отопление как подачу по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренной законодательством температуры воздуха, а также продажу твердого топлива при наличии печного отопления.

С учетом изложенного подхода законодателя к отоплению вопросы производства и передачи тепла будут затрагиваться в статье лишь постольку, поскольку они представляют интерес с точки зрения деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также граждан и юридических лиц, выступающих непосредственными потребителями коммунальной услуги по отоплению.

ЕСЛИ ПЛОХО ТОПЯТ

Значительное количество споров по вопросу отопления помещений и многоквартирных домов связаны с оказанием отопительных услуг ненадлежащего качества. В связи с этим представляется целесообразным кратко рассмотреть и пояснить основы законодательного регулирования в этой части.

В пунктах 14-16 Приложения № 1 к Правилам (далее — Приложение № 1) содержатся конкретные требования к качеству услуг по отоплению и указаны допустимые отклонения от этих требований.

В частности, Приложение № 1 устанавливает требования к:

- бесперебойности отопления (круглосуточно в течение отопительного сезона);

- температуре воздуха в помещениях;
- давлению в системе отопления.

При нарушении установленных требований размер платы за отопление подлежит снижению в соответствии с установленным порядком расчета.

Типичным спором о снижении размера платы за отопление в связи с его ненадлежащим качеством представляется дело, рассмотренное Семнадцатым арбитражным апелляционным судом в Постановлении от 21.10.2016

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ УСТОЙЧИВАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА, СВЯЗАННАЯ С НАРУШЕНИЕМ КАЖДОГО ИЗ УКАЗАННЫХ ТРЕБОВАНИЙ ПРАВИЛ К КАЧЕСТВУ ОТОПЛЕНИЯ, УЖЕ СФОРМИРОВАЛАСЬ

№ 17АП-11288/2016-ГК. Согласно материалам дела, управляющая организация обратилась в суд в связи с поставкой ресурсоснабжающей организацией отопления, необеспечивающего надлежащего температурного режима в помещениях. При этом ресурсоснабжающей организацией были выставлены счета без учета снижения размера платы за некачественные услуги.

Суд удовлетворил требования истца и предписал взыскать с ответчика излишне уплаченные средства (убытки) в пользу управляющей организации.

В апелляционном определении Красноярского краевого суда от 17.10.2016 № 33-14027/2016 рассматривалось дело в связи с нарушением требований к бесперебойности отопления.

Так, истец обратился с иском к управляющей организации в связи с продолжительным отсутствием отопления в одной из комнат квартиры. Истцом были представлены доказательства отсутствия отопления, суд предписал управляющей организации пересчитать размер платы за период отсутствия отопления и возместить уплаченное истцу.

Примечательным в данном деле является отклонение судом доводов ответчика о том, что суду надлежало взыскать переплату за отопление исходя из площади одной комнаты, в которой отсутствовало отопление.

Суд исходил из того, что, несмотря на наличие отопления в других комнатах, оказание услуги в квартире в целом было ненадлежащим, в связи с чем необходимо руководствоваться формулами снижения платы, приведенными в Правилах, и снижать стоимость отопления в отношении всего помещения.

Судебных прецедентов, связанных с претензиями по вопросу отклонения давления в системе отопления существенно меньше, так как изменение давления (при несущественных отклонениях) не столь очевидно для потребителя. Кроме того, измерение давления (и контроль за его показателями) требует специальных навыков и средств.

Тем не менее в судебной практике встречаются подобные прецеденты.

Например, в деле № А11-7785/2013, рассмотренном 24.11.2014 арбитражным судом Волго-вятского округа, управляющая компания обратилась с иском к ресурсоснабжающей организации в связи тем, что ввиду неподдержания ресурсоснабжающей организацией необходимого давления в системе отопления, управляющей организации пришлось за свой счет устанавливать дополнительный насос для поддержания необходимого качества отопления в многоквартирном доме, что вызвало у нее убытки. Требования были удовлетворены.

Таким образом, можно заключить, что на сегодняшний день устойчивая судебная практика, связанная с нарушением каждого из указанных требований Правил к качеству отопления, уже сформировалась.

При этом особое значение при предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством оказания коммунальных услуг, является соблюдение порядка фиксации случаев оказания услуг ненадлежащего качества.

Данный порядок определен разделом 10 Правил. Упрощенно данный порядок сводится к следующим обязательным мерам:

- уведомление поставщика услуги о ненадлежащем качестве услуги;
- проведение замеров сертифицированным оборудованием и в соответствии с предписанными Приложением № 1 к Правилам требованиями;
- составление акта проверки и его подписание обеими сторонами, либо одной стороной, но при доказанности факта неявки или отказа другой стороны от подписания акта;
- при необходимости — проведение экспертизы.

Несоблюдение установленной процедуры фактически лишает прав потребителя коммунальной услуги возможности защиты своих прав в судебном порядке.

Например, Санкт-Петербургский городской суд рассматривал дело об оказании услуг по отоплению ненадлежащего качества (см. апелляционное определение от 02.08.2016 № 33-15516/2016), в котором истцы заявляли о нарушении установленного температурного режима.

Однако суд пришел к выводу о недоказанности фактов оказания услуг по отоплению ненадлежащего качества ввиду нарушения процедуры фиксации нарушений, установленных п. 110 Правил, при составлении акта проверки качества.

В завершение части, посвященной обзору и применению общих положений законодательства об отоплении, можно подытожить, что в нормативно-правовой базе подробно регламентированы отношения по вопросу отопления помещений и многоквартирных домов, установлены детальные требования к качеству отопления, порядку фиксации нарушений, пересчету платы.

Получателям услуг по отоплению предоставлен четкий и работающий правовой инструментарий по защите своих прав, что подтверждается сложившейся судебной практикой.

Вместе с этим в данной сфере остаются спорные вопросы, часть из которых будет рассмотрена далее.

НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕМУ РОЗНЬ

Важно отметить, что требования к отоплению содержатся не только в Правилах, но и в иных нормативных документах, например, в СанПиНах. Причем, что особенно важно, данные требования не всегда соответствуют друг другу.

Например, Приложением № 1 к Правилам установлено, что допустимая температура в жилых помещениях составляет 18 градусов, допустимое превышение составляет 4 градуса, допустимое снижение в ночное время — 3 градуса, а в дневное время снижение температуры не допускается. То есть допустимая температура составляет от 18 до 22 градусов в дневной период и 15-18 градусов ночью.

В то же время СанПиНом 2.1.2.2645-10¹ используется дифференцированный подход: для разных комнат в жилых квартирах установлены различные показатели допустимого температурного режима в зависимости от времени года. Например, для жилой комнаты в холодный период допустимая температура составляет от 18 до 24 градусов.

Таким образом, требования СанПиНа отличаются от требований Правил.

В связи с этим становится актуальным вопрос соотношения этих документов.

В примечании к Приложению № 1 указано, что в целях применения приложения подлежат использованию действующие нормы и требования за-

¹ Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10»

конодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг, а приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы (ссылки на них) не являются исчерпывающими.

**ПОЛУЧАТЕЛЯМ УСЛУГ ПО ОТОПЛЕНИЮ
ПРЕДОСТАВЛЕН ЧЕТКИЙ И РАБОТАЮЩИЙ
ПРАВОВОЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ ПО ЗАЩИТЕ СВОИХ
ПРАВ, ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ СЛОЖИВШЕЙСЯ
СУДЕБНОЙ ПРАКТИКОЙ**

Указанное фактически предписывает руководствоваться не только Правилами, но и иными актами, однако не дает ответа на вопрос о соотношении требований, содержащихся в Правилах и в иных актах.

Имеющаяся практика свидетельствует о готовности судов руководствоваться требованиями СанПиНов и иных актов при принятии решений о признании качества оказанных услуг ненадлежащим.

Так, в ранее упомянутом апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда от 02.08.2016 № 33-15516/2016 истцы обосновывали нарушение температурного режима именно СанПиНом.

Основанием для отказа стало, как уже отмечалось, нарушение процедуры фиксации фактов оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества.

При этом необходимость соблюдения СанПиНа у суда вопросов не вызвала.

Аналогичный подход использован в Постановлении Семнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 21.05.2013 № 17АП-4549/2013-АКУ в отношении услуги по водоснабжению, где истец доказывал оказание коммунальной услуги ненадлежащего качества ввиду несоответствия напора воды в квартирах нормативным показателям, установленным СНиП № 2.04.01-85*.

В данном деле требования истца были удовлетворены.

**ПРЕТЕНЗИИ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕНАДЛЕЖАЩЕГО
КАЧЕСТВА ОТОПЛЕНИЯ, РАВНО КАК И ИНЫХ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, МОГУТ БЫТЬ
ОСНОВАНЫ НЕ ТОЛЬКО НА НЕСОБЛЮДЕНИИ
ТРЕБОВАНИЙ ПРАВИЛ, НО И НА НЕСОБЛЮДЕНИИ
ТРЕБОВАНИЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ИНЫХ
НОРМАТИВНЫХ АКТАХ**

Более того, суд отклонил доводы заявителя апелляционной жалобы о том, что Правила содержат иные показатели давления, чем СНиП 2.04.01-85*. По мнению суда, исходя из вышеуказанного примечания к Приложению № 1 Правил, применение нормативов показателей давления, установленных в СНиПе 2.04.01-85*, не противоречит Правилам.

Несмотря на фактическое отсутствие разъяснения позиции суда о том, как именно следует применять несоответствующие друг другу показатели качества коммунальных услуг, изложенное создает реальный риск привлечения к ответственности даже тех поставщиков отопления и иных коммунальных ресурсов, которые беспрекословно соблюдают Правила.

Таким образом, претензии относительно ненадлежащего качества отопления, равно как и иных коммунальных услуг, могут быть основаны не только на несоблюдении требований Правил, но и на несоблюдении требований, установленных в иных нормативных актах, в том числе в случае их отличия от требований Правил. Де-факто суды встают на сторону потребителей и признают нарушением качества несоблюдение любого установленного показателя качества, даже если в других актах содержатся отличные требования к качеству.

**В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО
КАЧЕСТВА РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ТАКУЮ
КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ ПОДЛЕЖИТ
УМЕНЬШЕНИЮ**

В этой связи исполнителям коммунальных услуг рекомендуется соблюдать требования тех актов, в которых установлены более высокие требования к оказанию отопительных или иных коммунальных услуг.

ПО ВСЕЙ СТРОГОСТИ ЗАКОНА

В текущем контексте представляется целесообразным проанализировать и составить перечень возможных мер ответственности при оказании коммунальных услуг (в том числе отопления) ненадлежащего качества.

Во-первых, в случае оказания услуг ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу подлежит уменьшению, порядок расчета установлен Правилами. Во-вторых, согласно ст. 7.23 КоАП РФ нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами влечет наложение административного штрафа.

В-третьих, если потребителем выступает физическое лицо, то может быть взыскан штраф, предусмотренный ст. 13 п. 6 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее — Закон о защите прав потребителей) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

В-четвертых, может быть взыскана компенсация морального вреда.

В пятых, взысканию подлежат убытки.

В-шестых, если потребителем является физическое лицо, могут быть взысканы пени и неустойки, предусмотренные Законом о защите прав потребителей. При этом если положения данного закона неприменимы, то могут быть взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами.

В качестве примера, иллюстрирующего применение ряда указанных мер ответственности, приведем апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2014 по делу № 33-21495.

Согласно обстоятельствам дела истец обратился к управляющей организации с иском в связи с ненадлежащим оказанием услуг по отоплению. Факт оказания услуг ненадлежащего качества был доказан.

Суд уменьшил плату за отопление и взыскал с ответчика в пользу истицы сумму излишне уплаченных средств.

Кроме того, поскольку денежные средства по направленной истцом во внесудебном порядке претензии своевременно выплачены не были, суд начислил неустойку по ст. 28 Закона о защите прав потребителей. Примечательно, что при этом суд снизил ее размер, руководствуясь положениями ст. 333 ГК РФ о ее несоразмерности.

Также суд отметил, что начисление процентов за незаконное пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ одновременно с начислением неустоек, предусмотренных Законом о защите прав потребителей, является необоснованным, поскольку противоречит содержанию ст. 395 ГК РФ и влечет двойную ответственности за одно и то же нарушение.

Помимо прочего суд удовлетворил требования относительно возмещения морального вреда и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Таким образом, при надлежащей защите своих прав физические и юридические лица (в том числе управляющие организации во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями) имеют возможность применения существенного количества мер ответственности к лицам, виновным в оказании услуг по отоплению ненадлежащего качества.

СУБАБОНЕНТ МОЕГО АБОНЕНТА — НЕ МОЙ АБОНЕНТ

Отдельно хотелось бы рассмотреть ситуацию, связанную с несанкционированной передачей покупателем коммунального ресурса третьим лицам.

Данная ситуация нередко встречается в деятельности управляющих организаций (ТСЖ, иных лиц), которые управляют жилыми комплексами с обширной территорией. На такой территории помимо собственно самих многоквартирных домов могут располагаться здания магазинов, деловых центров, офисов (далее — дополнительные объекты инфраструктуры). Причем зачастую данные здания вводятся в эксплуатацию после жилых домов.

В связи с этим договор энергоснабжения (в том числе отопления) часто заключается управляющей организацией до ввода в эксплуатацию дополнительных объектов инфраструктуры.

После ввода в эксплуатацию дополнительных объектов инфраструктуры данные объекты нередко подключаются к сетям уже без ведома ресурсоснабжающей организации (но в рамках предоставленных мощностей). Между абонентом и третьим лицом (фактическим субабонентом) заключается договор на компенсацию расходов на потребляемую энергию.

При этом в договоре теплоснабжения в обязательном порядке должны указываться объекты, которые будут снабжаться соответствующим коммунальным ресурсом.

Кроме того, согласно ст. 545 ГК РФ абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации (в соответствии со ст. 548 ГК РФ правила, предусмотренные ст. 545, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть).

**ПРИ ОТСУТСТВИИ СОГЛАСИЯ
РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА
ПЕРЕДАЧУ АБОНЕНТАМИ ТЕПЛОЭНЕРГИИ
ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ СУДЫ ПРИЗНАЮТ
ДОГОВОРЫ МЕЖДУ АБОНЕНТАМИ И ТРЕТЬИМИ
ЛИЦАМИ О ПЕРЕДАЧЕ ТЕПЛОЭНЕРГИИ
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ**

Таким образом, с точки зрения закона вышеуказанные действия управляющих организаций не соответствуют закону.

Исходя из этого, при отсутствии согласия ресурсоснабжающих организаций на передачу абонентами теплоэнергии третьим лицам суды признают договоры между абонентами и третьими лицами о передаче теплоэнергии недействительными.

Так, Верховный Суд Российской Федерации в определении от 28.09.2015 № 308-ЭС14-2205 поддержал доводы нижестоящих судов о признании договора энергоснабжения ничтожным исключительно на основании заключения такого договора с нарушением ст. 545 ГК РФ.

Вместе с этим важно подчеркнуть, что риски заключения таких договоров полностью лежат на субабоненте, а абонент фактически избавлен от негативных последствий. В соответствии с судебной практикой, признание таких договоров ничтожными приводит к признанию отсутствия у абонента обязанности поставлять энергию третьим лицам. В связи с этим абонент вправе в любой момент перестать предоставлять коммунальный ресурс (например, в целях оказания давления на собственника или арендатора).

Кроме того, ресурсоснабжающая организация остается незаинтересованной в разбирательствах, если оплата энергии осуществляется надлежащим образом.

Таким образом, единственным лицом, которое несет риски нарушения ст. 545 ГК РФ, является субабонент. Соответственно, заинтересованность в получении согласия энергоснабжающей организации должна проявляться именно субабонентом. При отсутствии такого согласия субабонент будет лишен права предъявлять какие бы то ни было требования в суде.

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

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

В.Б. Токарев

Взыскание коммунальных услуг

ЖКХ

Словосочетания «кризис неплатежей в ЖКХ», «актуальность проблемы растущих неплатежей за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставленные населению» стали общим местом. Основным способом решения проблемы считается судебный. Нет недостатка в рекомендациях по введению ограничений и прекращения поставки коммунальных ресурсов должникам, в том числе распространяемых органами местного самоуправления. Однако практика управляющих компаний, ТСЖ, ТСН, жилищных кооперативов, будем именовать всех управляющими (УО), показывает, что участок работы по судебному взысканию задолженности по оплате за содержание жилья и коммунальных услуг с собственников и нанимателей помещений самый проблемный, результативность низкая.

Обычно организация участка юридической службы УО по взысканию выстраивается следующим образом: получение данных в МФЦ, либо в бухгалтерии УО о начисленных и неоплаченных задолженностях, направление должникам уведомлений об ограничении предоставления коммунальной услуги в случае неоплаты, введение ограничения, возбуждение приказного или искового производства, отправка исполнительного документа судебным приставам и ожидание исполнения.

Рассмотрим возможности повышения результативности работы на участке и приведет ли их применение к полной собираемости задолженности по оплате за содержание жилья и коммунальных услуг.

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя, арендатора, собственника жилого помещения возникает в силу договора найма (например, социального найма), договора аренды жилого помещения, договора управления многоквартирным домом, заключаемых в письменной форме (ч. 1 ст. 63, ч. 3 ст. 91.1, ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, п. 1 ст. 674 ГК РФ).

Обязанность ведения претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации, возлагается на управляющую организацию пп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

Напомним, что структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает три составляющих: плату за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги. Работы по управлению многоквартирным домом, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, включаются в плату за содержание жилого помещения (ст. 154 ЖК).

В целях определения результативности работу по взысканию задолженности целесообразно разбить на три этапа: предупредительный, судебный

и этап контроля. Предупредительный этап включает разнообразные действия. Перечень сведений, необходимых для работы участка взыскания, должен включать: Ф.И.О., адрес регистрации собственника, основания и момент возникновения права собственности, а также дееспособных членов семьи собственника, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении. Помимо граждан, УО часто имеют дело с арендой нежилых помещений, данные о собственнике необходимы и в случае договора аренды с возложением на арендатора обязательств по оплате (компенсации) коммунальных услуг и платежей на содержание помещения. Согласно разъяснений Верховного суда РФ в Обзоре судебной практики ВС РФ N2 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015), обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, закрепленная в п. 2 ст. 616 ГК РФ, установлена в отношениях с арендодателем, а не исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды, наличие договора аренды не снимает обязательств с собственника перед ресурсоснабжающими организациями или УО. Позиция изложена также в Определении ВС РФ от 10.11.2014 г. N 305-ЭС14-1452 по делу N А40-59220/2013, Определении ВС РФ от 11.11.2015 г. по делу N 305-ЭС15-7462.

Уведомление о наличии задолженности одновременно может использоваться в качестве предупреждения о введении ограничения (прекращения) предоставления коммунальной услуги и в качестве претензии. Для выполнения такой универсальной функции Уведомление создается в соответствии с п.118 Правил предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее Правила) и п. 6 ч. 1 ст. 131 ГПК РФ, то есть должно содержать полную и достоверную информацию о задолженности, а именно:

- адрес жилого помещения, фамилии, имени и отчества нанимателя или собственника;
- расчетный месяц;
- наименование потребленных коммунальных услуг, подлежащих оплате;

- тарифы (цены) на коммунальные и прочие услуги;
- единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;
- объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод (при использовании приборов учета энергии расчет должен содержать их показания);
- задолженность по каждому виду коммунальной услуги.

Таким образом, уведомление о наличии задолженности представляет собой односторонний акт, требующий значительных трудозатрат и взаимодействия различных подразделений УО. Кроме того, уведомление доставляется потребителю путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом, или иным путем, подтверждающим факт и дату его получения потребителем. Для введения ограничения (прекращения) предоставления коммунальной услуги процедуру необходимо повторить дважды (п.119 Правил). Очевидно, что соблюдение процедуры практически нереализуемо. Если отказаться от рискованной практики введения ограничений (прекращений) предоставления коммунальных услуг, трудоемкость составления уведомления о задолженности резко сокращается: расшифровки задолженности не требуется, достаточно общей суммы долга, адреса и имени должника, также не нужно подтверждения факта его получения. Практика показывает, что при системной организации работы психологическое воздействие юридически недействительного документа на должника немногим меньше. Под системной организацией работы понимается периодическая поставка данных для составления уведомления и отправка его на дату возникновения задолженности каждому должнику.

Ограничение (прекращение) предоставления коммунальных ресурсов считается вторым действенным инструментом после судебного. Основания применения ограничения или приостановления коммунальной услуги предусмотрены п.117 Правил, среди которых неполная оплата потребителем коммунальной услуги, задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления

коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса. УО рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги, ограничению подлежит только та, по которой имеется задолженность.

Несоблюдение требования к расчету, указание лишь общей суммы задолженности влекут признание введения ограничения предоставления коммунальной услуги незаконным (Постановление 13ААС от 20.01.2015 по делу НА56-19200/2014). Несоблюдение надлежащего извещения о введении ограничения путем вручения должнику под расписку также является нарушением процедуры и признанием ограничения незаконным (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 01.12.2014 N33-19111/201). Более того, суд указал, что лицо, которому водоотведение ограничено с нарушением установленного законодательством порядка, вправе требовать возмещения морального вреда.

Помимо соблюдения процедуры, ограничение не должно привести к порче личного имущества неплательщика; не приводить жилое помещение к состоянию, непригодному для проживания, необходимо соблюдение иных требований, например, СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Таким образом, практика ограничений, прекращений предоставления коммунальных услуг является рискованной и трудозатратной, которую лучше вообще не применять, либо применять только в отдельных случаях.

В качестве профилактических мер к должникам УО используют размещение в подъездах или на сайтах информацию о своих должниках. Основной формой ответственности за нарушение положений законодательства о персональных данных является административная ответственность. В основном применяется ст. 13.11 КоАП РФ (Нарушение установленного законом порядка сбора, хранения, использования или распространения информации о гражданах (персональных данных) (Постановление ФАС Уральского округа от 13.01.2012 N Ф09-9061/11), что влечет наложение штрафа на должностных лиц — от 500 до 1 тыс. рублей; на юридических лиц — от 5 тыс. до 10

тыс. рублей. Законопроект № 683952-6 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» принят ГД РФ в третьем чтении 27.01.2017., предусматривает замену общего состава ст. 13.11 на семь составов, из них обработка персональных данных без письменного согласия субъекта с максимальным штрафом для юридических лиц 75 тыс. руб., предполагаемое вступление в силу — с июля 2017 г. Органом, уполномоченным на возбуждение административного правонарушения по ст. 13.11 КоАП РФ, выступают органы прокуратуры, рассмотрение дела осуществляется судом. Мнение о том, что размещение персональных данных должников для целей получения от граждан платы за коммунальные услуги (взыскания задолженности) возможно осуществлять без получения согласия субъекта персональных данных, судебной практикой не подтверждается. Ее анализ позволяет сделать вывод: по большей части информация, включающая Ф.И.О. субъекта, признается судами в качестве персональных данных. Информация о задолженности по коммунальным платежам, включающая Ф.И.О. должника, адрес проживания, размер задолженности по оплате коммунальных платежей, признается персональными данными и требует действий, предусмотренных ФЗ «О персональных данных», в том числе согласия на обработку персональных данных (Постановление Нижегородского областного суда от 12.05.2015 г. по делу N 4а-288/2015; Кассационное определение Пермского краевого суда от 01.08.2011 г. по делу N 33-7668). При этом судами не признается конфиденциальной информацией: ИНН (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 03.02.2015 г. по делу N 2-3097/2014), номер паспорта (Определение МГС от 29.02.2012 N 33-6709). По их мнению, по такой информации нельзя идентифицировать конкретное лицо. Детальный анализ приводится в работе(1). Результативность подобного воздействия на должников неизвестна, а риски для УО налицо.

К факторам, определяющим досудебную организацию работы, является отсутствие обязательного претензионного порядка, что прямо следует из п.п. б), д) п.33 Правил. Так, обращение гражданина в УО за разъяснением о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги и ответ УО будет являться соблюдением претензионного порядка, отсутствие обращения — согласием гражданина с начисленным платежом. Разумеется, документооборот в УО должен позволять обнаружить обращение гражданина, ответ управляющей организации и включить их в состав прилагаемых к заявлению (иску) документов.

Предупредительный этап следует рассматривать как ключевой в организации работы УО по взысканию задолженности по оплате за содержание жилья и коммунальных услуг, который определит уровень платежной дисциплины граждан по дому. Последующие этапы содержат работу с недобросовестными должниками и пресечение злоупотреблений, что само по себе не может быть результативным. Так, использование УО ситуации с изменением порядка расчета пени с 01.01.2016 г. для активизации работы с гражданами позволило без судебных действий повысить собираемость платежей по дому (частью 14 ст. 155 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 03.11.2015 N 307-ФЗ отменено начисление пеней за просрочку оплаты первые 30 дней и последующее нарастание пеней в течение 90 дней до предельной величины, кроме взносов на капитальный ремонт). Использовать можно и новеллу — ст. 67.1 ФЗ «Об исполнительном производстве» — временные ограничения пользования специальным правом — так называемое «лишение прав» на вождение автомобиля. Необходим план креативных мероприятий УО в целом, а не только юридической службы.

Этап судебных действий претерпел изменения в связи со вступившими в силу с 1 июня 2016 г. дополнениями к требованиям, по которым выдается судебный приказ (122 ГПК), требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и ограничением приказного производства суммой в 500 тыс. руб. (ст. 121 ГПК). Изменения следующие. Традиционно в теории приказное производство рассматривалось как альтернатива исковому производству (при условии, что требование подлежит рассмотрению в порядке приказного производства). Заявитель решал, обращаться ему в суд с иском или с заявлением о вынесении судебного приказа, что полностью основывается на ГПК РФ. Для отмены судебного приказа достаточно ничем не мотивированных возражений должника. В этом случае суд приходит к выводу о наличии спора о праве и предлагает обратиться с этим требованием в порядке искового производства. Вывод о наличии спора о праве делается из ничем не подтвержденных слов должника. Возможен и обратный вывод, но это теория.

Отметим, что и до 1 июня 2016 г. легальной возможности возвращать исковые заявления по мотиву того, что требование должно рассматриваться в порядке приказного производства, не было, однако суды возвращали исковые заявления (Определение МГС от 30 ноября 2011 г. по

делу N33-39041//СПС «КонсультантПлюс»). Предположительно отказ от альтернативы произошел в Обзоре судебной практики Верховного суда Российской Федерации за третий квартал 2011 года, когда Верховный суд указал, что согласно НК РФ в порядке искового производства требования о взыскании налогов могут быть заявлены только после отмены судебного приказа.(2)

Не следует считать, что приказное производство является лучшим выбором для УО, нежели исковое, из-за сокращения сроков и отсутствия вызова сторон (статья 126 ГПК РФ). Должнику достаточно без каких-либо обоснований возразить против исполнения судебного приказа в течение 10 дней после его получения. Извещение о вынесении судебного приказа направляется мировым судьей по месту жительства должника заказным письмом с уведомлением. Однако недобросовестные должники научились не получать заказную корреспонденцию. Если при пропуске должником срока в 10 дней возражения должника все же будут приняты, для УО ситуация удачна, так как исковое производство уже не будет заочным. Злоупотребления ответчиков пропуском 7-дневного срока для подачи заявления об отмене заочного решения не позволяли УО планировать сроки получения решений. Исковое производство позволяет истцу применять территориальную подсудность по месту нахождения МКД (ст. 29 ГПК), что удобно для УО. Хотя по общему правилу, если ответчик имеет задолженность по квартире, собственником которой является, но при этом зарегистрирован по другому адресу, то иск о взыскании задолженности следует подавать по адресу регистрации ответчика (Определение МГС от 22.04.2016 N 4г-3876/2016). Если собственник не проживает или длительно отсутствует, но в базе данных УО имеются сведения о проживании в квартире членов его семьи, то ответчиками (должниками) по иску (заявлению) о взыскании в солидарном порядке будут собственник и члены его семьи (Определения МГС от 02.08.2016 N 4г-9449/2016, от 17.05.2016 N 4г-2737/2016). Поэтому обновление базы данных УО на собственников и членов их семей, адресов регистрации, следует вести на предупредительном этапе. Практически исчерпывающие рекомендации по ведению судебной работы в УО содержаться в работе(3).

Сокращение трудоемкости подготовки документов следует из Определения МГС от 18.09.2015 N 4г/6-9692/15, Апелляционном определе-

нии МГС от 30.10.2014 г. №33-33048. Суды сделали вывод, что закон не связывает возникновение обязанности по внесению платы за содержание общего имущества дома с фактом заключения договора между собственником жилого помещения и соответствующей организацией; обязанность по своевременному и полному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества основана на общих положениях гражданского права о возмездности оказываемых услуг. Тогда в составе прилагаемых к заявлению (иску) документов, объемный договор управления МКД отсутствует. Кроме того, если УО заключила договор с собственниками помещений в МКД, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений, то не имеет значения — заключен договор управления с данным должником (ответчиком) или нет. Для установления юридически значимого обстоятельства по делу достаточно приложить соответствующую страницу интернет-ресурса, на котором УО обязана раскрывать информацию путем размещения договора управления (ст. 162 ЖК, пункты 3, 5 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731).

Таким образом, на этапе судебных действий для сумм взыскания менее 500.000 руб. производство приказное, более — исковое, планировать переход от одного к другому, как более удобному, не следует. Приемлемым результатом этапа следует считать отсутствие потерь — каждый судебный акт отправлен в ФССП, для чего необходима выборка из должников на отчетный период, например, месяц.

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

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



Ирина Деревицкая

Вознаграждение Совета МКД — забота управляющей организации, или как Мы экономим

С появлением на свет поправок Федерального закона № 176-ФЗ от 29.06.2015 в сфере ЖКХ появилось много вопросов о том, как оформлять отношения с Советом дома, кто будет платить налоги и какие, что требуется от управляющей организации. На все вопросы я отвечу в этой статье и дополнительно расскажу, как можно сократить расходы, т.е. получить экономию.

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ, где предусмотрено, что собственники многоквартирных жилых домов обязаны иметь председателя Совета дома / Председателя Правления ТСЖ (при наличии в доме ТСЖ). Ранее часть управляющих компаний шла по пути принципа «свой дом вы обязаны любить, а любить его за деньги — это проституция», поэтому собственники не оплачивали работу столь важного и главного человека в доме, который решает все проблемы. Другие, напротив, принцип «каждый труд должен быть вознагражден» ставили в центр своей деятельности. И такие управляющие организации до настоящего времени рубят дрова и закапывают себя заживо.

Разберемся. Решение по оплате вознаграждения с председателем Совета дома должно быть принято большинством голосов на общем собрании собственников жилья, в котором будут обязательно отражены: **порядок определения размера вознаграждения, условия и порядок выплаты вознаграждения.**

При этом данное вознаграждение является безопасным для управляющей организации только в случае, если управляющая организация не заключает от имени собственников жилья с председателем Совета дома МКД договор, который может иметь, например, наименование «Договор о совместной деятельности». Применяя такую формулировку (достаточно распространенная), управляющей организации грозит оплачивать налоги и все взносы, так как такой вид договора расценивается органами прокуратуры как трудовой, поскольку председатель работает на постоянной основе, контролирует и проверяет свою вотчину, законодатель даже четко определил его полномочия, которые у него достаточно обширные, предусмотрены п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ (см. апелляционное определение Красноярского краевого суда от 02.11.2015 № 33-12092/2015).

Одна жалоба — и управляющая организация начинает получать штрафы: за неоформленный надлежащим образом трудовой договор, неуплаченные взносы и налоги, и это она делает за счет собственных средств управляющей организации, а не из статьи «содержание и текущий ремонт общего имущества», из которой формируется прибыль управляющей организации! Но председатель Совета дома представляет собой представительный орган собственников жилья, и, казалось бы, абсурдно привлекать

к ответственности управляющую организацию, так как последняя действует в рамках своих прямых обязанностей, которые указаны в Постановлении Правительства № 416 Правила деятельности по управлению МКД и ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в которой предусмотрено, что управляющая организация выполняет работы и (или) оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме..., осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Поэтому управляющая организация не может отказать собственникам, потому что собственники нанимают управляющую организацию, но и решение данная компания должна принять правильное, применить правильные инструменты, и это, несомненно, работа юридического отдела, но, как показывает практика, и он ошибается, пока прокуратура и иные надзорные органы не дремлют.

По этому поводу уже высказался суд в своем постановлении арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.12.2016 № Ф03-5727/2016 по делу № А51-10495/2016 и указал, что данная выплата председателю Совета дома включается в содержание и текущий ремонт общего имущества, а, значит, относится к ответственности управляющей организации. Важно: отражать в платежном документе строку «вознаграждение председателю» недопустимо.

Начинаем работу над ошибками.

1. Размер и порядок выплаты вознаграждения определяется собственниками МКД. Очень важно сформулировать правильно вопросы повестки дня, так как многие председатели Советов домов смотрят различного рода программы по ЖКХ и новости и считают, что они знают все. Но часто встречается, что в повестке указаны вопросы, которые вообще не относятся к компетенции общего собрания собственников МКД или вообще содержат непонятную формулировку, из которой невозможно понять, что же хотят собственники. А ведь это риски для бизнеса. Потом из-за этого начинают умные собственники взыскивать неосновательное обогащение с управляющей организации.

В решении собственников жилья обязательно должна быть формулировка: собственники МКД поручают управляющей организации от их

имени и за их счёт осуществлять выплаты Совету дома в размере и на условиях, установленных данным решением общего собрания. Должен быть определен порядок выставления собственникам помещений платы, которая впоследствии будет перечисляться Совету дома в качестве вознаграждения.

Плата может взиматься по отдельному платежному документу, выставляемому управляющей организацией, и это будет правильно. В общем платежном документе в виде отдельной строки вознаграждение Совету дома указывать нельзя.

Важно: не надо прописывать конкретных лиц в протоколе, так как это приведет к тому, что если председатель Совета дома изменит место жительства, нужно будет срочно выполнять все мероприятия по сбору всех собственников для проведения общего собрания, что не всегда получается сразу.

2. Согласно письму Минстроя от 29.09.2015 № 32395— ОГ/4 вознаграждение председателю Совета многоквартирного дома не представляется без участия управляющей компании, которая будет начислять эту плату в платежных документах, а затем перечислять всю собранную сумму председателю.

При всем этом, как считает Минстрой, управляющая компания не будет являться налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, также управляющая организация не будет являться платежным агентом.

Вопрос: облагается ли страховыми взносами вознаграждение председателю Совета дома по решению общего собрания членов товарищества? Ответ: вознаграждение, выплачиваемое председателю Совета дома по решению общего собрания собственников жилья, не облагается страховыми взносами. Обоснование: в соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2009 № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования» объектом обложения страховыми взносами признают-

ся выплаты и иные вознаграждения, начисляемые плательщиками страховых взносов в пользу физических лиц в рамках трудовых отношений и гражданско-правовых договоров, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг, по договорам авторского заказа, в пользу авторов произведений по договорам об отчуждении исключительного права на произведения науки, литературы, искусства, издательским лицензионным договорам, лицензионным договорам о предоставлении права использования произведения науки, литературы, искусства, в том числе вознаграждения, начисляемые организациями по управлению правами на коллективной основе в пользу авторов произведений по договорам, заключенным с пользователями.

3. И тут возникает следующий вопрос. Как правильно оформить отношения между председателями Советов МКД и управляющей организацией?

Управляющие организации разбились на 3 фланга: первые идут через агентский договор, вторые — через договор поручения и третьи не хотят ничего менять, и у них все как было, так и есть (такие бывают), поэтому они никуда не идут.

Здесь главный вопрос — кто источник выплаты. Если подумать, то, конечно, собственники, но по факту платить будет УК, а, значит, налоговики могут признать ее налоговым агентом.

Рекомендуем выплачивать НДФЛ, несмотря на нормы права, управляющим организациям.

Но проще сэкономить деньги организации и нервы директора, заключив договор поручения.

В ГК РФ указано, что доверитель должен обеспечить поверенного средствами для исполнения договора поручения. Следовательно, если собственники не платят, мы не платим председателям Совета дома. Схема оплаты налогов аналогичная с агентским договором.

Разница в правовой природе договоров. Договор поручения подразумевает, что управляющая организация выполняет услуги лишь по перечис-

лению денежных средств на основании решения собственников. И все. И очень важно указать:

— председатель Совета дома получает ежегодное вознаграждение в размере, например, 100000 рублей;

— собственники поручают управляющей организации выплачивать ежегодное вознаграждение в размере 100000 рублей равными частями в течение одного календарного года.

И никак иначе, в противном случае могут признать договор трудовым. Этот вариант наиболее эффективный и, с правовой точки зрения, безопасный.

Возникающие отношения между собственниками и Советом дома управляющей организации можно рассматривать как Агента от собственников МКД и принципалов (п. 1 ст. 1005 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Обращаю внимание на тот факт, что статья 1006 ГК РФ не содержит требований об обязательном наличии в агентском договоре условия о размере агентского вознаграждения.

Обязательно указывается в решении собственников МКД размер агентского вознаграждения управляющей организации. Если управляющие организации выступают в качестве агента между собственниками помещений в многоквартирном доме и Советом дома, то налог на прибыль платить нужно только с размера начисленного собственником агентского вознаграждения (п. 1 ст. 247, п. 1 ст. 249 НК РФ). При этом сумма начисленного собственником МКД вознаграждения Совету дома не учитывается при определении налоговой базы по налогу на прибыль (подпункт 9 п. 1 ст. 251 НК РФ).

НДС исчисляется и уплачивается только с размера вознаграждения, так как операции по реализации посреднических услуг на территории РФ являются объектом налогообложения НДС (п. 1 ст. 146 ЖК РФ).

Агент определяет налоговую базу и сумму дохода полученного вознаграждения или любых иных доходов агентского договора (ст. 156 НК РФ).

Страховые взносы с сумм выплат Совету дома не исчисляются и не уплачиваются. У управляющей организации, действующей в качестве агента от имени и за счет принципала, не возникает прав и обязанностей перед Советом дома (п. 1 ст. 1005 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2009 года № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования» объектом обложения страховыми взносами для организаций признаются выплаты и иные вознаграждения, начисляемые ими в пользу физических лиц, в том числе по гражданско-правовым договорам, предмет которых является оказание услуг.

Поэтому произведенные агентом (управляющей организацией) выплаты в адрес физического лица не облагаются страховыми взносами, это экономит расходы управляющей организации.

Спорный вопрос и с НДФЛ, так как данный налог обязан выплачиваться непосредственно самим физическим лицом с полученного вознаграждения.

**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**

М.М. Сичкарева

Аппарат Правительства Пермского края,
главный специалист

Судебная ответственность при утрате документов

Изучая судебную практику в сфере архивного дела, нам попался ряд необычных в своих решениях дел. Основной объем судебных дел приходится на ст. 13.25 КоАП РФ. Наше внимание привлекло несколько дел, связанных с уничтожением или утратой документов, в результате чего был, в той или иной форме, нанесен ущерб общественным или частным интересам.

Так, первое дело было рассмотрено судом по заявлению гражданина Ереско С.П. с просьбой о привлечении к ответственности по факту уничтожения авторской рукописи монографии «Буровой режущий инструмент». Определением старшего государственного инспектора Управления министерства культуры России по Сибирскому федеральному округу от 30 июля 2014 года в возбуждении дела об административном правонарушении по ст. 13.20 КоАП РФ в отношении ФГАОУ ВПО «Сибирский Федеральный университет» отказано ввиду отсутствия состава административного правонарушения.

Однако гражданин Ереско С.П. не согласился с принятым определением и обратился в суд, но суд отказал в удовлетворении жалобы. В связи с этим гражданин был вынужден обратиться в вышестоящую инстанцию — в Красноярский краевой суд. Он просил суд решение суда отменить, указав, что суду следовало проверить законность каждого определения в отдельном производстве, так как определения выносились без учета положений действующего законодательства, регламентирующего правила хранения рукописей, без проверки факта ее хранения либо уничтожения. Нарушение сроков хранения рукописей носит систематический (длящийся) характер, вынесение определений об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении без составления протокола об административном правонарушении неправомерно, решение не содержит всех необходимых сведений.

Очень странным кажется принятое решение судом. В своих доводах суд ссылается на следующие основания, которые легли в основу принятого решения:

1. Суд посчитал, что срок давности привлечения к административной ответственности за правонарушение, предусмотренное ст. 13.20 КоАП РФ, составляет согласно ч. 1 ст. 4.5 КоАП РФ три месяца, поэтому на момент обращения истца он истек.

2. Суд посчитал, что ФГАОУ ВПО «Сибирский Федеральный университет» не является субъектом ответственности по ст. 13.20 КоАП РФ, которая предусматривает наказание для граждан и должностных лиц, а также по ч. 2 ст. 13.25 КоАП РФ, поскольку согласно Уставу не относится к организациям с ограниченной ответственностью либо унитарным предприятиям.

Давайте разберемся, мог ли суд привлечь к ответственности университет, либо ректора университета, как должностное лицо.

Действительно, в статье 13.25 КоАП РФ не имеется указаний на образовательную организацию в качестве субъекта, несущего ответственность. А как же быть с ректором университета? Ведь статья 2.4 КоАП «Административная ответственность должностных лиц» прямо дает определение должностного лица¹. Кроме того, Федеральный закон от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» в ст. 51 «Правовой статус руководителя образовательной организации» прямо указывает на то, что руководитель ВУЗа осуществляет руководство и несет ответственность за руководство образовательной, научной, воспитательной работой и организационно-хозяйственной деятельностью образовательной организации. Только на этом основании ректора университета можно было привлечь к административной ответственности по статье 13.20 КоАП с назначением штрафа в 300-500 рублей.

Нельзя не отметить правовую коллизию, связанную со статьей 4.5 КоАП, на которую сослался суд, исключив производство по делу в связи с истечением срока давности по данному правонарушению. Срок давности по статье 13.20 КоАП начинается исчисляться с момента фактического совершения правонарушения, а именно с даты уничтожения документов. В материалах дела нет совершенно никакой информации о проведении проверки в ВУЗе по факту обращения гражданина. Объективно гражданин не мог знать о совершенном правонарушении, чтобы обратиться в установленный срок,

¹ Под должностным лицом следует понимать лицо, постоянно, временно или в соответствии со специальными полномочиями осуществляющее функции представителя власти, то есть наделенное в установленном законом порядке распорядительными полномочиями в отношении лиц, не находящихся в служебной зависимости от него, а равно лицо, выполняющее организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции в государственных органах, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных организациях, а также в Вооруженных Силах Российской Федерации, других войсках и воинских формированиях Российской Федерации. Совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники иных организаций, арбитражные управляющие, а также совершившие административные правонарушения члены советов директоров (наблюдательных советов), коллегиальных исполнительных органов (правлений, дирекций), счетных комиссий, ревизионных комиссий (ревизоры), ликвидационных комиссий юридических лиц и руководители организаций, осуществляющих полномочия единоличных исполнительных органов других организаций, физические лица, являющиеся учредителями (участниками) юридических лиц, руководители организаций, осуществляющих полномочия единоличных исполнительных органов организаций, являющихся учредителями юридических лиц, несут административную ответственность как должностные лица.

поэтому можно было применить норму части 2 статьи 4.5 и начинать срок исчисления с даты обнаружения административного правонарушения.²

Также суд совершенно не рассмотрел нормы о сроках хранения рукописей. Так, согласно статье 709 Перечня документов со сроками хранения Министерства просвещения СССР, органов, учреждений и организаций его системы срок хранения рукописи неопубликованной работы в ВУЗе 15 лет, а для опубликованных работ — 5 лет (ст. 708). Этот перечень не отменен и действует.

Второе дело, которое мы рассмотрим, касается уничтожения 737 инвентарных дел на объекты недвижимости.

Суть этого дела в том, что ответчик неверно применил нормы о хранении документов и ссылался в своих доводах на Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ». В соответствии с п. 8.9 указанной инструкции материалы инвентаризации на здание (инвентарное дело, статистическая карточка на здание), алфавитная карточка на собственника, погашенные по причине прекращения права собственности на земельный участок при его выкупе (изъятии) для государственных и муниципальных нужд, сноса, пожара или другого стихийного бедствия, хранятся в архиве 3 года. По истечении этого срока, исчисляемого с момента возмещения стоимости домовладения (здания), основные показатели инвентарного дела записываются в книгу учета дел, переданных на хранение в государственные архивы. Пункт 8.11 инструкции дает понятие инвентарного дела.

Однако суд пришел к иному выводу. С принятием Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» все нормативно-правовые акты в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 01.01.2013 г. Согласно части 8 статьи 47 указанного закона впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в со-

² Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»

ответствие с названным Федеральным законом указанные законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат данному Федеральному закону или издаваемым в соответствии с ним иным нормативным правовым актам Российской Федерации. При этом нормативные правовые акты в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 1 января 2013 г. Как следует из преамбулы к поименованной выше Инструкции, Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации разработана во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 Минземстроем России, Московским областным бюро технической инвентаризации, Московским городским бюро технической инвентаризации, Республиканским управлением технической инвентаризации и определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях Российской Федерации. Таким образом, Инструкция относится к нормативным правовым актам в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и ее предписания в названной сфере в силу части 8 статьи 47 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» могли применяться лишь до 1 января 2013 г.

Так, по мнению истца, нужно было применить нормы Перечня типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием сроков хранения (утв. приказом Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 31 июля 2007 г. № 1182). Статьи 930, 931 указанного Перечня устанавливают постоянный срок хранения в организациях-разработчиках (авторах документов) инвентарных межевых и землеустроительных дел на объекты недвижимой собственности и погашенных инвентарных, межевых и землеустроительных дел на объекты недвижимой собственности.

Доводы ответчика о том, что уничтожена лишь техническая документация, а не инвентарные дела в целом, не влияют на квалификацию деяния, поскольку указанными выше нормативно-правовыми актами не установлены иные сроки хранения отдельных документов, входящих в состав инвентарного дела, и не предусмотрена возможность уничтожения части инвен-

тарных дел, подлежащих постоянному хранению, какой-либо технической документации из них.

Как следует из протокола заседания экспертной комиссии от 26.05.2013, экспертной комиссией проведена экспертиза ценности технической документации — инвентарных дел на объекты недвижимости, хранящихся в архиве, и принято решение об уничтожении документации с истекшим сроком хранения согласно представленных списков в количестве 737 дел. Факт уничтожения технической документации 737 инвентарных дел не отрицается ответчиком и подтвержден его защитником в судебном заседании.

Директор КГУП «Хабаровсккрайинвентаризация» Тюркина А.В. признана виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 13.25 Кодекса РФ об административных правонарушениях, ей назначено наказание в виде административного штрафа в размере 2500 рублей (см. таблицу 1).

Следующее дело касается утраты бланка строгой отчетности страховщиком, вследствие чего суд признал договор страхования незаключенным.

Обстоятельства рассмотренного дела таковы. Гражданин Ф. обратился в суд с иском к ООО «СК «Оранта» о взыскании страхового возмещения в размере 950 000 рублей. Предметом страхования является автомашина. По условиям договора страховыми рисками являются «Угон/Хищение» и «Ущерб».

В период действия договора страхования произошел страховой случай — хищение автомашины. Постановлениями следователей СУУ МВД России по г. Самаре по факту кражи застрахованного транспортного средства было возбуждено уголовное дело в отношении неустановленного лица, по которому он был признан потерпевшим, и о приостановлении предварительного следствия в связи с неустановлением лица, подлежащего привлечению в качестве обвиняемого.

Гражданин обратился в ООО «СК «Оранта» с заявлением о наступлении страхового случая, приложив к нему все необходимые для выплаты страхового возмещения документы, однако ответа на него не получил. Бездей-

Таблица 1. Дело об уничтожении 737 инвентарных дел

Судебная инстанция	Истец	Ответчик	Суть обращения	Статья
РЕШЕНИЕ по делу об административном правонарушении г. Хабаровск 23 июня 2015г. Судья Железнодорожного районного суда г. Хабаровска Таранущенко Н.А. рассмотрел жалобу директора КГУП «Хабарвосккрайинвентаризация» Тюркиной А.В. на постановление по делу об административном правонарушении, вынесенное мировым судьей судебного района «Железнодорожный район г. Хабаровска» судебного участка № 7	Комитет по делам записи актов гражданского состояния и архивов Правительства Хабаровского края по обращению гражданина от 13.01.2015 провел проверку соблюдения КГУП «Хабкрайинвентаризация» обязанности по хранению документов	Директор КГУП «Хабарвосккрайинвентаризация» Тюркина А.В.	Должностным лицом не исполнена обязанность постоянного хранения 737 инвентарных дел снесенных объектов недвижимости, поименованных в акте к уничтожению инвентарных дел	ч. 2 ст. 13.25 КоАП РФ

ствие страховой компании расценивает как отказ от исполнения обязательств, что недопустимо в силу закона.

Казалось бы, обычное гражданское дело по возмещению в связи с наступлением страхового случая. Страховая компания отказала заявителю, в связи с чем гражданин обратился в суд. И суд не нашел оснований для выплаты страховки.

Из пояснений страховой компании следует, что договор страхования автомобиля с Ф. не заключался. Бланк договора страхования АТ № 0239139 и квитанция на получение страховой премии № 1529263 были признаны

недействительными в связи с их утерей страховым агентом Тольяттинского филиала ООО «СК «Оранта» Р. Информация об этом в соответствии с требованиями пункта 18 Перечня документов, сохранность которых обязаны обеспечить страховщики, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.12.2010 года № 193, страховой компанией размещена в сети Интернет на своем сайте.³

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что договор добровольного страхования средств наземного транспорта и гражданской ответственности владельцев транспортных средств АТ № 0239139, предметом которого является автомашина, между сторонами не заключался, в связи с чем пришел к правильному выводу об отказе в удовлетворении заявленных истцом требований.

Страховая компания сама не обеспечила сохранность документов, т.к. согласно пункту 2.1 ст. 6 Закона РФ «Об организации страхового дела в РФ» от 27 ноября 1992 года № 4015-1 страховщики должны создать условия для обеспечения сохранности документов, перечень которых и требования к обеспечению сохранности которых устанавливаются органом страхового надзора. Приказом Минфина РФ от 29.12.2010 года N 193н утвержден Перечень документов, сохранность которых обязаны обеспечить страховщики, и требования к обеспечению сохранности таких документов. Указанный Перечень разработан в соответствии с пунктом 2.1 статьи 6 Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации». Требования к обеспечению сохранности документов, указанные в Перечне, обязательны для выполнения страховщиками.

Представляется неоднозначным видение этого дела. Тех документов о заключении договора страхования КАСКО, что представлены истцом, суду показалось недостаточным, чтобы признать сделку состоявшейся. В итоге еще и гражданин Ф. должен был ознакомиться с информацией об утере

³ Согласно пункту 18 Перечня сведения об утраченных и (или) похищенных бланках строгой отчетности размещаются в сети Интернет на сайте страховщика и (или) на сайте профессионального объединения страховщиков, устанавливающего в соответствии с законодательством Российской Федерации требования к порядку учета, хранения, уничтожения и передачи бланков отчетности, не позднее чем по истечении трех рабочих дней после обнаружения утраты (хищения) бланков строгой отчетности

бланка строгой отчетности на сайте компании. Встает вопрос о том, как он должен был узнать о том, что бланк потерян? Пункт 18 Перечня не обязывает клиента раз в месяц проверять номер полиса на предмет его утраты компанией.

В иных двусторонних правоотношениях, где требуется заключать сделку письменно, утрата документа одной стороной не отменяет факт наступления этого правоотношения.

Удобный инструмент для страховых компаний — потерять документы с целью отказа в возмещении ущерба по страховому случаю.

Таблица 2. Дело о бланке строгой отчетности

Судебная инстанция	Истец	Ответчик	Суть обращения
Апелляционное определение Самарского областного суда на решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 19 июля 2012 года	Гражданин Ф.	ООО «СК «Оранта»	Взыскание страхового возмещения в размере 950 000 рублей

ДЕЛО О БЛАНКАХ ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ

Еще одно дело, связанное с уничтожением документов. Казалось бы, дело простое, с признанием вины. Но тут вновь ответчик, не верно истолковав нормы о хранении документов, может быть, и умышленно, получил небольшой штраф — 2500 рублей.

В организации ООО «Объединенная Городская Компания Новый Коммунальный Стандарт» после 16.10.2015 уничтожены документы, относящиеся к собранию собственников помещений многоквартирного дома, а именно бланки голосования от 18.03.2015, тем самым создано препятствие собственникам помещений дома для обжалования принятых решений по указанному собранию. Директор компании вину признал, дал письменное пояснение. Согласно акту о выделении документов для уничтожения от 16.10.2015 года в организации ООО «ОГК НКС» было принято решение об

уничтожении документов, относящихся к собранию собственников помещений многоквартирного дома от 18.03.2015, — документов, содержащих персональные данные лиц, принимающих участие в голосовании (бланки голосования). Бюллетени для голосования (ввиду защиты персональных данных) были уничтожены.

Заслушав материалы дела, суд приходит к убеждению о виновности должностного лица — генерального директора ООО «ОГК НКС» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 13.25 ч. 2 КоАП РФ, т.е. в неисполнении обществом с ограниченной (дополнительной) ответственностью или унитарным предприятием обязанности по хранению документов, которые предусмотрены законодательством об обществах с ограниченной ответственностью, о государственных и муниципальных унитарных предприятиях и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами, и хранение которых является обязательным, а также в нарушении установленных порядка и сроков хранения таких документов.

Дело в том, что четкие сроки хранения бюллетеней для голосования в нормативно-правовых актах отсутствуют, т.е. законодательно не определены. Однако, исходя из нормы части 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ⁴, можно предположить, что срок хранения не менее 6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Этот вопрос в судах возникал неоднократно. Очевиден пробел в этой сфере.

⁴ Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Таблица 3. Дело о бюллетенях для голосования

Судебная инстанция	Ответчик	Суть обращения
Постановление от 24 марта 2016 года г. Орехово-Зуево Московская область. Дело № 5-111/16	ООО «ОГК НКС»	Привлечение к ответственности по части 2 статьи 13.25 за уничтожение бюллетеней для голосования собственников жилья

**ДЕЛО О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ЛИЦА
В КАЧЕСТВЕ БЕЗРАБОТНОГО
АРХИВНАЯ СПРАВКА РЕШАЕТ ВСЕ**

В очередной раз подтверждается значимость сохранности документов по личному составу ликвидированных предприятий, т.к. получение архивной справки о заработной плате — это единственная возможность подтвердить официальный доход.

Истец обратился в КУ Омской области «Центр занятости населения Нижнеомского района» с заявлением о регистрации его в качестве безработного, но получил отказ, поскольку не представил справку о средней заработной плате установленного образца. Вместе с тем в центр занятости представлена справка из архива о среднем заработке за последние три месяца по последнему месту работы. Предоставление архивной справки обусловлено ликвидацией СПК «Паутовский».

**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**

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Главная тема номера: **ТРАМП-УПРАВЛЕНЕЦ**



Дональд Трамп

Все домой или уволю!!!

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Главная тема номера: **ОБУЧЕНИЕ**



Иван Аншуков

Какую отдачу, инвестируя, получит бизнес, а какую сотрудник?

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Главная тема номера: **ИННОВАЦИИ**



Александр Плакида

Fortune favours the prepared mind

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Главная тема номера: **ОТСТАВКИ**



Михаил Богданов
CONSORT Group

По рынку сейчас кочует масса лжемонов



ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 2 (200)

ФЕВРАЛЬ 2017

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

Павел Хлебников

Увольнение за систематическое неисполнение указаний. Ошибки и споры.

Елена Туркина

Увольнение по соглашению сторон: панацея или головная боль?

Татьяна Горошко

Оплата простоя. Споры

Кирилл Антонов

Труд и близкие родственники: анализ проблемы и споры по ней

Ольга Байдина

Федеральная инспекция труда. Споры по полномочиям

Светлана Назарова

Оплата брака

Алексей Киселев

Уход молча, или о долге соблюдения врачебной тайны

Мария Бубнова

Что ждет работодателя в случае невнесения записи в трудовую книжку? (Обзор актуальной судебной практики)



Павел Хлебников



Татьяна Горошко



Светлана Назарова



Ольга Байдина



Мария Бубнова

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