

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Третейские суды, о которых совсем недавно много говорили и обещали, сегодня вызывают вопросы у очень многих юристов...

Но даже если Вы подписали такой договор, по которому не имеете права куда-либо жаловаться, кроме третейского суда, — не переживайте.

Это незаконный пункт.

Смело идите в арбитраж... (см. статью С. Васильевой).

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ



А. Алистархов



Н. Андержанова



В. Белов



Г. Бигаева



А. Волкова



Е. Вершкова



А. Герасимов



К. Глушко



А. Елисеев



Д. Ермаков



А. Журавлева



А. Кайль



Д. Карпухин



А. Корольков



Г. Крюк



М. Кузина



С. Кукуев



Н. Красавцева



М. Кюрджев



М. Лазукин



А. Лейба



Е. Лизина



В. Мариновская



Л. Миннегалиева



О. Москалева



О. Мун



С. Назарова



О. Олейникова



Н. Пластинина



В. Петров



Е. Разумова



А. Русин



С. Сергеева



Г. Ситников



С. Слесарев



С. Соколова



А. Сорокин



Ю. Сорокина



А. Столярова



А. Стрельцова



Г. Ткаченко



В. Трофимова



Н. Фомина



Х. Плещицкая



Ю. Чаевцев

Н. Быстрицкая

Е. Кустова

А. Фалеева

Мошенничество

Даниил Липин

**Новые схемы мошенничества на рынке
недвижимости 7**

Комментируют Владимир Алистархов, Наталия
Пластинина, Антон Бехметьев

Наследование

Кирилл Антонов

**Споры по договору пожизненного содержания
за передачу прав на квартиру 29**

Архивное дело



Евгения Попова

**Надо ли увеличивать сроки хранения
документов? 43**

Кредиты



Анна Стрельцова

**Споры банка с застройщиком по кредитам,
выданным на строительство 49**

Строительство



Мария Бубнова

Дефекты в строительстве: споры сторон 59

Евгения Кистанова

Можно ли построить жилой дом или жилое строение на земельном участке категории «земли сельскохозяйственного назначения»? 67

Реконструкция



Валентина Горланова

Расселение жильцов при сносе жилого дома . . 79

Третейский суд

Светлана Васильева

Арбитраж (третейское разбирательство) как альтернатива суду или ловушка для неопытных 91

Лжебанкротства

Л. Ахтямова

Лжебанкротства застройщиков. Анализ судебной практики 101



с. 59

Мария Бубнова

... При обнаружении недостатков подрядных работ необходимо сразу же составлять об этом акт в присутствии представителя подрядчика...

с. 7

Даниил Липин

... Мошенники имеют возможность достичь своей цели там, где гражданин остаётся невнимательным к деталям...

с. 29

Кирилл Антонов

... В договоре ренты плательщик имеет право получить имущественный вычет в размере 13% от стоимости жилья, так как по факту он его покупает...



с. 49

Анна Стрельцова

... Договоры долевого участия не подлежат учёту в определённом реестре, и у банка нет возможности контролировать, на какую сумму заключены договоры...

с. 67

Евгения Кистанова

Судебная практика по вопросу изъятия у собственника земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства, на котором построен жилой дом или возведено жилое строение, отсутствует...



с. 51

Валентина Горланова

Снос дома может быть обусловлен тем, что территория необходима городу по каким-либо муниципальным нуждам...

с. 91

Светлана Васильева

Наличие обоснованных сомнений относительно беспристрастности и независимости арбитра — повод заявить отвод...

с. 101

Л. Ахтямова

Должник может вступить в сговор с кредитором либо сформировать кредиторскую задолженность аффилированных с ним лиц...

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 10.03.2017.
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**

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** ©, 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Даниил Германович Липин

руководитель юридической клиники Legal Aid Society

Новые схемы мошенничества на рынке недвижимости

Злоумышленнику легче всего обмануть и присвоить чужое, когда речь идёт о каких-то небольших вещах или о незначительных денежных суммах. На таком уровне имущественных отношений мы чувствуем себя более или менее безопасно. Но как только речь заходит про крупные сделки, например, с недвижимостью, чувство спокойствия и уверенности сменяется настороженностью. Разумеется, такие правоотношения уже куда более сложные и цена вопроса выше. Тут мошенники тоже чувствуют себя достаточно хорошо из-за частого непонимания потенциальной жертвой тонкостей тех или иных процессов, связанных с оборотом недвижимости или происходящих около него.

Мошеннические схемы постоянно совершенствуются и даже появляются новые. Автор хочет подчеркнуть, что большинство рисков причинения имущественного ущерба мошенниками связаны с нововведениями в регулировании процессов оборота недвижимости и с недостаточным правовым просвещением участников оборота. При должной внимательности и осведомлённости можно избежать рисков даже в самых проверенных и надёжных схемах мошенничества — не будем даже останавливаться для анализа мошеннических схем, оценки рисков и изложения способов защиты своих прав. Этой информации достаточно.

**БОЛЬШИНСТВО РИСКОВ ПРИЧИНЕНИЯ
ИМУЩЕСТВЕННОГО УЩЕРБА МОШЕННИКАМИ
СВЯЗАНЫ С НОВОВВЕДЕНИЯМИ В
РЕГУЛИРОВАНИИ ПРОЦЕССОВ ОБОРОТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Остановимся на последних нововведениях законодателя в области регулирования отношений, связанных с недвижимостью, которые можно ещё только анализировать, чтобы прогнозировать формирование новых схем мошенничества. Хотя многие схемы мошенников, безусловно, найдут своё развитие уже сейчас.

Разумеется, больше всего нас интересует купля-продажа. Сейчас в практике очень много ситуаций с нарушением прав участников долевого строительства, но там не всегда однозначно виноват застройщик. Нередко застройщик теряет инвесторов, банки-партнёры сужают финансирование, или публичные власти тормозят согласования и тянут процедуры, разумеется, с целью защиты прав граждан. Но и застройщик тоже не оста-

ётся лишь жертвой: нужно всё-таки просчитывать риски и не ввязываться в рискованные схемы в погоне за прекрасной возможностью заработать на недвижимости. Тем не менее речь всегда идёт о непростых многосторонних правоотношениях.

**МОШЕННИКИ ИМЕЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ ДОСТИЧЬ
СВОЕЙ ЦЕЛИ ТАМ, ГДЕ ГРАЖДАНИН ОСТАЁТСЯ
НЕВНИМАТЕЛЬНЫМ К ДЕТАЛЯМ**

Термин «мошенничество» всё-таки предполагает более простые отношения «потерпевший — правонарушитель», даже если речь идёт о предварительном сговоре, всё равно цель всех соучастников — гражданин и его имущество (квартира или деньги).

Новые технологии призваны упростить жизнь и помогают где-то расслабиться, но мошенники имеют возможность достичь своей цели там, где гражданин остаётся невнимательным к деталям.

Так вот, уже есть поправки в федеральные законы № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и № 361-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые призваны упростить процедуру купли-продажи жилья и его последующую регистрацию в ЕГРН (Единый госреестр недвижимости). В ЕГРН объединяются два важнейших информационных ресурса — госкадастр и ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Теперь собственникам недвижимости не только не выдают на руки свидетельство о праве собственности, но регистрация права собственности

может осуществляться по экстерриториальному принципу, то есть в любом субъекте Федерации, а не только по месту нахождения собственности. Это, конечно, решает много проблем добросовестных граждан, но мы сейчас говорим о мошенниках, поэтому удобный экстерриториальный принцип может оказаться проблемой.

**РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ МОЖЕТ
ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ ПО ЭКСТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ
ПРИНЦИПУ, ТО ЕСТЬ В ЛЮБОМ СУБЪЕКТЕ
ФЕДЕРАЦИИ, А НЕ ТОЛЬКО ПО МЕСТУ
НАХОЖДЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ**

Получается, что мошенник, находясь в любом субъекте РФ, сможет зарегистрировать договор о том, что он покупает квартиру, например, в Москве, и зарегистрировать возникшее на эту квартиру право собственности. Для осуществления такой сделки и её регистрации достаточно иметь паспортные данные собственника, данные об объекте недвижимости и образец подписи. Реальный собственник может долгое время и не знать, что «продал» свою недвижимость, пока не осуществит соответствующий запрос в ЕГРН.

Следует обращать внимание на то, какие доверенности вы выписываете. Если выдаёте доверенность на совершение регистрационных действий в ЕГРН, то указывайте, в какой именно территориальный орган вы уполномочиваете лицо подавать документы от вашего имени. Это исключит возможность совершения регистрационных действий в других субъектах с целью совершения множественных сделок с одним объектом недвижимости. Даже тот факт, что нотариусы сейчас обязаны вести реестр доверен-

ностей, не защитит от такой формы мошенничества, как множественная (по количеству территориальных органов) перепродажа одного объекта.

Ещё сильнее упрощает жизнь появление возможности совершения тех или иных регистрационных и других действия посредством сети Интернет, но также упрощает задачу и для мошенников. Появление требований законодателя по защите документов усиленной электронной подписью ещё

**РЕАЛЬНЫЙ СОБСТВЕННИК МОЖЕТ НЕ ЗНАТЬ,
ЧТО «ПРОДАЛ» СВОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОКА НЕ
ОСУЩЕСТВИТ СООТВЕТСТВУЮЩИЙ ЗАПРОС В ЕГРН**

не повсеместно и тоже не лишено цифровых «дыр» в безопасности. А в совокупности с тем, что сроки регистрации права собственности сокращены до 5 дней, можно утверждать, что это может быть благоприятной средой для мошенников. Нужно быть внимательными и с сохранностью своих документов, и с доверенностями, которые вы выдаёте, но нужно также подтягивать свой уровень осведомлённости в вопросах информационной безопасности и следовать рекомендациям специалистов при получении и использовании электронной подписи.

Кроме того, следует обратить внимание на то, что выписку, подтверждающую право собственности стало ещё легче подделывать, а онлайн-сервисы, которые предоставляют такую информацию, несложно подменить или исказить саму информацию при помощи взлома. Получить квалифицированную электронную подпись сейчас не составляет большого труда. На рынке действуют различные удостоверяющие центры, которые могут в режиме онлайн при наличии только ваших паспортных данных, номера СНИЛС и ИНН сформировать для вас соответствующий

сертификат. Разумеется, при получении заветной флешки с сертификатом и ПО для использования ЭЦП сотрудники удостоверяющего центра должны будут попросить вас предъявить паспорт. А могут и не попросить, ведь их главная задача — получить от вас акт об оказании услуг и оплату этих услуг. С электронной подписью вы (или злоумышленник) без проблем сможете регистрировать право собственности в любом территориальном органе Росреестра удалённо. Вообразите, какое поле для творчества.

**ЕСЛИ ВЫДАЁТЕ ДОВЕРЕННОСТЬ НА
СОВЕРШЕНИЕ РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ
В ЕГРН, УКАЗЫВАЙТЕ, В КАКОЙ ИМЕННО
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН УПОЛНОМОЧИВАЕТЕ
ПОДАВАТЬ ДОКУМЕНТЫ ОТ ВАШЕГО ИМЕНИ**

Таким образом, эти нововведения, помимо того, что направлены на увеличение потока платных (!) запросов о предоставлении информации о наличии права собственности на объекты недвижимости (актуальность выписки — 30 дней с момента получения), ещё и создают ряд потенциальных проблем, связанных с информационной безопасностью.

Есть ещё одна новая схема мошенничества, которая появилась и развивается на рынке недвижимости. Это не такая технологически продвинутая схема и основана скорее на печальном факте бедности огромного количества граждан, имеющих в собственности недвижимость. Таким нуждающимся собственникам квартир предлагают кредит под залог жилья, при оформлении которого граждане лишаются недвижимости. В судах рассматриваются десятки однотипных дел.

Схема обмана выглядит следующим образом: гражданам предлагают оформить кредит под залог недвижимости. Сделку оформляют как продажу квартиры с возможностью её обратного выкупа, но в действительности вернуть такую квартиру в собственность пострадавшие не могут. Привлечь к ответственности таких покупателей за мошенничество почти невозможно. Автономия воли в гражданских правоотношениях — это один из столпов гражданского права.

**ПОЯВЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЯ
ПО ЗАЩИТЕ ДОКУМЕНТОВ УСИЛЕННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ НЕ ЛИШЕНО
ЦИФРОВЫХ «ДЫР» В БЕЗОПАСНОСТИ**

Такой случай произошёл с одной гражданкой (из апелляционного определения Санкт-Петербургского городского суда от 12.01.2017 № 33-70/2017 по делу № 2-2017/2016):

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

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

Д. Липин

Новые схемы мошенничества...



Владимир Алистархов

Комментируя статью о новых видах мошенничества на рынке недвижимости, прежде всего хотелось бы обратить внимание на то, что все нововведения, связанные с регистрацией сделок с недвижимостью, если эти нововведения касаются облегчения регистрационных процедур для обычных граждан, следует рассматривать как положительный фактор.

Совершенно нет секрета в том, что сделки с недвижимостью по российскому законодательству достаточно сложны для граждан, которым приходится обращаться за квалифицированной помощью специалистов (риэлторов, юристов и пр).

Поскольку все эти дополнительные услуги специалистов стоят недёшево, то и на стоимости недвижимости, соответственно, это тоже сказывается.

Если уж законодатель озаботился облегчением процедур регистрации сделок с недвижимостью, то, как говорится, «Бог им в помощь», лишь бы только довели всё начатое до логического завершения.

В конце концов, на дворе XXI век, и не пользоваться высокими технологиями (в том числе интернетом) в части регистрации сделок с недвижимостью это значит тормозить процесс развития, как технологий регистрации сделок с недвижимостью, так и в целом российской экономики.

Все процедуры регистрации сделок с недвижимостью должны быть максимально облегчены для граждан, и с этим никто не станет спорить,

но это не значит, что в связи с нововведениями должны открываться новые лазейки для мошенников.

Если уж так получилось, что новые лазейки для мошенников появились, процедуры регистрации сделок с недвижимостью необходимо дорабатывать, и это процесс постоянный, так как мошенники никуда не денутся, будь то регистрация сделки по старинке, со стоянием в очереди, заполнением миллионов бумажек, или это регистрация сделки по новым правилам.

Самое главное — никогда не останавливаться на достигнутом.

Если удалось избавить простых граждан от лишних бумажек и волокуты, то это хороший результат, но параллельно надо этих граждан защитить от возможных посягательств мошенников, в том числе в этом направлении надо работать органам полиции и желательно работать на пресечение преступлений.

Необходимо отметить и следующее.

Не все схемы регистрации сделок с недвижимостью, которые кажутся на первый взгляд мошенничеством, являются мошенничеством. Нельзя под одну гребёнку ровнять явное мошенничество и обычные гражданские сделки, которые предусмотрены российским законодательством.

Ответственность за мошенничество предусмотрена ст. 159 Уголовного кодекса РФ.

Деяние, которое можно характеризовать как мошенничество, должно содержать все признаки мошенничества.

С целью исключения квалификации законных сделок как мошенничества специалистам необходимо пользоваться имеющейся судебной практикой, в том числе Постановлением от 27.12.2007 № 51 Пленума Верховного Суда РФ «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении, растрате».

Указанным постановлением судам, рассматривающим уголовные дела по мошенничеству, даны чёткие разъяснения, в каких случаях и при каких обстоятельствах деяния можно квалифицировать как мошенничество.

Можно не сомневаться в том, что и органы полиции при рассмотрении заявлений о преступлениях используют положения приведённого постановления при решении вопроса о возбуждении уголовного дела или об отказе в возбуждении уголовного дела.

В комментируемой статье приведён пример сделки с недвижимостью, когда выдаётся кредит под залог недвижимости через договор дарения.

В данном случае совсем непонятна природа совершённой сделки, так как если это кредит под залог недвижимости, то, соответственно, ни о каком договоре дарения не должно идти речи.

Всё просто. Кредит оформляется под залог недвижимости, если кредит не возвращается заёмщиком, то залогодержатель вправе в судебном порядке обратиться с иском на залог, и другого не дано.

Если же речь идёт о договоре дарения в результате выдачи кредита, то, вероятнее всего, здесь имело место введение заёмщика в заблуждение каким-либо образом.

**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**

Д. Липин

Новые схемы мошенничества...



Наталья Пластинина

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

НЕТ ДОВЕРИЯ К СДЕЛКАМ ПО ДОВЕРЕННОСТИ...

Пожалуй, максимальную долю среди мошеннических схем с недвижимостью составляют факты совершения мошеннических действий по доверенности. Этот способ осуществления гражданских прав настолько удобен, что отказываться от него, даже из-за риска мошенничества, мало кто согласен. Обычно предпочитают просто получить изуиать полномочия представителя, а не отказаться от сделки, осуществляемой другой стороной по доверенности. Основной уязвимый момент схемы мошенничества — сделать правдоподобную доверенность и обеспечить подтверждение её легитимности на любом этапе проверки и осуществления сделки по ней.

Не секрет, что в связи с большим количеством всех сделок, совершаемых по доверенности, регистраторы недвижимости (а в случаях осуществления нерегистрируемых сделок — уполномоченные лица организаций и органов, осуществляющих те или иные действия с имуществом гражданина) стали проверять практически все доверенности: созваниваться с нотариусом, узнавать, выдавалась ли соответствующая доверенность, не отозвана ли она, устанавливать и прочие сведения, имеющие отношение к обстоятельствам выдачи доверенности, доверителя и представителя.

Однако, как известно, способ подтверждения легитимности доверенности, удостоверенной нотариусом, — по телефону, по запросу — не слишком надёжен. В случае, когда речь идёт о больших деньгах, мошенники

могут пойти и на то, чтобы временно устроить «своего» человека (подельника по мошенничеству) на работу к нотариусу с той целью, чтобы при поступлении подобных звонков-запросов (или письменных запросов) подтверждать действительность доверенностей, которых в реальности либо нет вовсе, либо они отозваны, либо были выданы на другое лицо (при том же номере в реестре).

Новшеством Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 03.07.2016 с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) (далее — Закона № 218-ФЗ) является экстерриториальность подачи заявления, что означает возможность подачи заявления о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов независимо от места нахождения объекта недвижимости (см. п. 2 ст. 18 Закона № 218-ФЗ). Иными словами, можно обратиться в любое подразделение Росреестра, Кадастровую палату, МФЦ.

До вступления изменений в силу заявление о кадастровом учёте подавалось по месту нахождения объекта недвижимости в пределах кадастрового округа, а заявление о госрегистрации прав — по месту нахождения недвижимости в пределах регистрационного округа. Такое положение содержалось в п. 4 ст. 2 Федерального закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но к настоящему времени оно уже утратило силу. На практике заявление и документы представлялись также по месту нахождения недвижимости.

С учётом развития коммуникаций, в том числе информационных, вряд ли экстерриториальный принцип совершения сделок каким-либо особым образом повлияет на качество и количество мошеннических схем, основанных на осуществлении юридически значимых действий по незаконной доверенности. Думается, даже в том случае, если сделка с недвижимостью будет регистрироваться на Сахалине, а сам объект недвижимости будет находиться в Москве, действия регистраторов по проверке доверенности будут теми же и с той же степенью дотошности, как если бы сделка осуществлялась в Москве (по месту нахождения объ-

екта). Также вряд ли стоит ожидать и изменения схем мошенничества по доверенности из-за появления экстерриториального принципа сделок.

ВЫВОДЫ:

1. Экстерриториальный принцип регистрации прав на недвижимость, появившийся в связи с нововведениями в законодательстве, вряд ли сильно повлияет на количество, качество и спланированность уже существующих мошеннических схем на рынке недвижимости.

2. Вряд ли экстерриториальный принцип осуществления сделок с недвижимостью поспособствует и развитию какой-либо принципиально новой схемы мошенничества с недвижимостью.

3. Уязвимость сделки, совершаемой по доверенности, в принципе, не зависит от применения экстерриториального принципа регистрации прав на недвижимость.

О ПОДМЕНЕ ДОГОВОРА, ПРИТВОРНОСТИ СДЕЛОК...

Схема оформления кредита под залог жилья, пожалуй, действительно новшество среди всех мошеннических схем с куплей-продажей недвижимости. О сравнительной новизне свидетельствует и судебная практика споров о признании сделок совершёнными вместо договоров займа под залог недвижимости, недействительными — 2015 год и позднее.

Несомненно, данная схема рассчитана на безграмотность владельца недвижимости, который не сможет самостоятельно определить разницу между сделкой купли-продажи и сделкой по выдаче обеспеченного кредита. Конечно, это совсем разные сделки, несмотря на то, что обе имеют отношение к недвижимости. Однако в первом случае гражданин полностью лишается прав на жильё, а во втором — лишь рискует его потерять при невозврате суммы кредита. Уверения о сохранении возможности выкупа жилья в случае заключения сделки купли-продажи ничем не могут быть подтверждены, так как договорённость об этом нигде и никак не фиксируется, не регистрируется.

Следует констатировать практически безвыходность ситуации для граждан, обманутых с применением данной схемы мошенничества. В большинстве случаев суды отказывают в признании оспариваемой сделки недействительной, совершённой под влиянием обмана, считая данный аргумент не подтверждённым доказательствами.

Пример из практики: граждане просили суд признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества. Указывали на несоответствие сделки требованиям закона, связанное с пороками воли: заключение сделок гражданами, не способными понимать значение своих действий и руководить ими, а также под влиянием заблуждения, обмана, кабальности. Суд, однако, со ссылкой на то, что оспариваемый договор, а также расписка о получении денежных средств были подписаны истцами собственноручно, а договор не содержит никаких встречных обязательств перед истцами со стороны покупателя, в иске отказал (см. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 21.12.2016 по делу № 33-10515/2016¹).

В большинстве случаев при принятии подобных решений суды придерживаются **следующей позиции**.

Согласно ч. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. В силу п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда только при наличии существенных оснований нарушения указанного договора. Существенным признаётся нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что

¹ <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1845578&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-3222513132&SORTTYPE=0&rnd=244973.1562921178&ts=19209616260365660580464933&SEARCHPLUS=%EA%F0%E5%E4%E8%F2%20%EF%EE%E4%20%E7%E0%EB%EE%E3%20%E6%E8%EB%FC%FF&PRESET=1&134R=b%2C%EE%E1%EC%E0%ED%E0#0>

такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Согласно ст. 178 ГК РФ сделка, совершённая под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

Согласно ч. 2 ст. 178 ГК РФ при наличии условий, предусмотренных п. 1 данной статьи, заблуждение **предполагается** достаточно существенным, в частности если: сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т. п.; сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные; сторона заблуждается в отношении природы сделки; сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой; сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своём волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Частью 2 ст. 179 ГК РФ предусмотрено, что сделкой, совершённой с обманом, считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершённая под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось её представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки. Сделка на крайне невыгодных условиях, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжёлых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

В соответствии с п. 1 ст. 179 ГК РФ стечение тяжёлых обстоятельств (кабальность сделки) само по себе не является основанием недействительности сделки. Для этого необходимы два условия: а) заключение сделки под влиянием таких обстоятельств на крайне, а не просто невыгодных условиях; б) наличие действий другой стороны, свидетельствующих о том, что она такими тяжёлыми обстоятельствами воспользовалась.

А поскольку суды при рассмотрении обстоятельств совершения сделки данных обстоятельств не устанавливают (нет относимых и допустимых доказательств), то, соответственно, не находят оснований для признания сделки с недвижимостью недействительной.

Пример из практики: Так, суд отказал в удовлетворении иска о признании недействительным договора купли-продажи со ссылкой на отсутствие доказательств заключения сделки под влиянием обмана, на невыгодных условиях, доказательств притворности договора купли-продажи. Доводы истца о том, что сделка была заключена для вида, без намерения создать правовые последствия, и истец планировал получить кредит под залог доли в квартире, а не продать долю квартиры ответчикам, суд счёл недоказанными (Апелляционное определение Московского городского суда от 22.04.2015 по делу № 33-13240²). См. также Апелляцион-

² <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=845510&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.3121418156&ts=19209616260365660580464933&SEARCHPLUS=%EA%F0%E5%E4%E8%F2%20%EF%EE%E4%20%E7%E0%EB%EE%E3%20%E6%E8%EB%FC%FF&PRESET=1&134R=b%2C%EE%E1%EC%E0%ED%E0&134R=b%2C%EA%F0%E5%E4%E8%F2#0>

**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**

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

_____ *Новые схемы мошенничества...* _____

_____ *Д. Липин* _____



Антон Бехметьев

кандидат наук.

Управляющий партнер юридического бюро
«Бехметьевъ и партнеры»

Недвижимость, особенно в г. Москве — желанный куш для разного рода жуликов. Мошеннических схем — огромное количество. Самое печальное, когда мошенникам удаётся и деньги получить, и уйти от ответственности, особенно когда это случается при попустительстве или, что хуже, непосредственном участии тех, кто работает в государственных структурах.

Очень любопытную с точки зрения гражданина и юриста историю рассказала мне моя доверительница. Мы с ней выиграли процесс в рамках Закона о защите прав потребителей в отношении одной непорядочной фирмы.

В начале апреля 2016 года у неё и её несовершеннолетнего сына П.Н.А. состоялась сделка купли-продажи их общей квартиры с одновременной покупкой на имя сына другого жилья. Так как ему на тот момент не исполнилось 18 лет, они должны были получить разрешение опеки и проводить сделку только нотариально, что и было сделано. Сын стал третьим покупателем квартиры в том смысле, что первый договор купли-продажи между владельцем квартиры К.Н.М. и Б.С.М. был заключён 19.07.2015, второй — между Б.С.М. и А.Я.А. — 17.09.2015. Договор купли-продажи между А.Я.А. и сыном моей доверительницы заключили 04.04.2016.

После открытия лицевого счёта и регистрации в квартире новосёлам приходит исковое заявление от Департамента государственного имущества г. Москвы (далее — ДГИ) о признании договора между К.Н.М. и Б.С.М. недействительным, так как 18.12.2013 К.Н.М. умерла, что подтверждается справкой о смерти от 09.06.2016 и записью акта о смерти от 04.02.2014. ДГИ просит суд истребовать квартиру из незаконного владения П.Н.А., выселить мать

с ребёнком из квартиры без предоставления жилого помещения и снять с регистрационного учёта на том основании, что у умершей не было родственников, соответственно, квартира должна была быть признана выморочной.

Было возбуждено уголовное дело, в ходе которого следователь Н.Н.С. постановила признать потерпевшими ДГИ г. Москвы, а мошенниками оказались «неустановленные лица». Получается, квартиры мать и сын П. лишаются (а чтобы её приобрести, они продали своё единственное жильё), а деньги обратно они должны требовать с «неустановленных лиц». Какие же это неустановленные лица, если в 2015 году, уже после смерти первой в этой цепочке хозяйки квартиры К., её квартиру приобрёл Б.?

Как выяснилось в ходе судебного разбирательства, К. в 2015 году прописалась в Твери, чему есть свидетели, и до сих пор там зарегистрирована. Также в ходе разбирательства выяснилось, что два последних месяца до её смерти за ней ухаживала представитель социальной службы, которая и вызвала скорую и отправила К. в больницу, где в тот же день она умерла. После смерти представитель соцслужбы не сообщила о факте смерти никому — ни участковому, ни в другие надлежащие службы. Возникает вопрос, как долго можно скрывать факт смерти человека от участкового и других людей и служб? Со слов соцработника, К. была сильно пьющей женщиной, квартира у неё всегда была открыта, и людей приходящих к ней было много, а также К.

**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

www.TOP-PERSONAL.ru

Персональные кадры в компании "Топменеджмент" - 1992, 1998, 2008

Главная тема номера: **КОУЧИНГ**



К. Шамбер

Коучи полиграф – это две параллели, которые по определению не должны пересекаться

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru

Персональные кадры в компании "Топменеджмент" - 1992, 1998, 2008

Главная тема номера: **ПСЕВДОТОПЫ**



Дмитрий Жирнов

Псевдотопов роднит умение самопрезентации

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru

Персональные кадры в компании "Топменеджмент" - 1992, 1998, 2008

Главная тема номера: **ТЕЛЕРАБОТНИКИ**



Евгения Попова, «HR Monster»



Елена Алгухова, «Россельхозбанк»



Нурия Архипова, StaffLine



Наталья Кашева, «Милль»



Ирина Тузова, «Феррард»

Удаленный труд



Нина Филоновская, «Оксис»



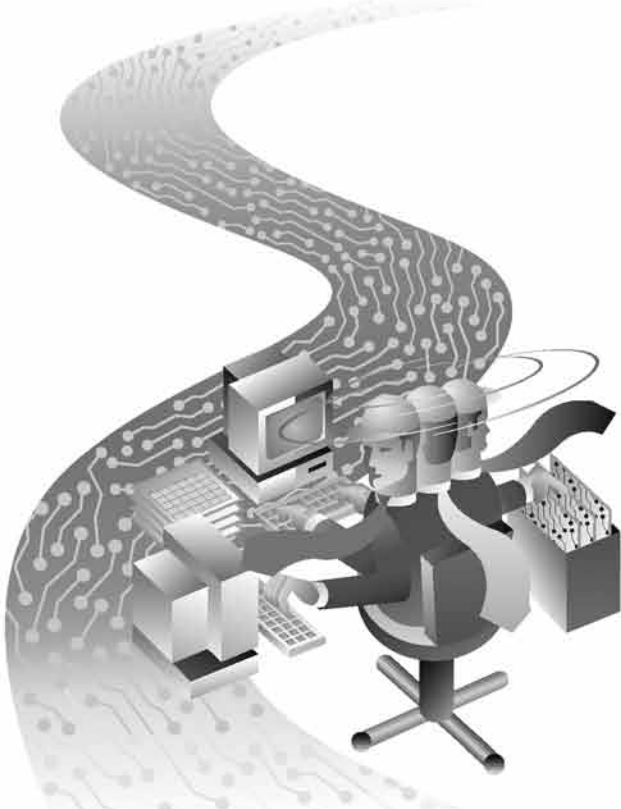
Юрий Вертопрахов, «О-Теплант»

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru

Персональные кадры в компании "Топменеджмент" - 1992, 1998, 2008

Главная тема номера: **РОБОТИЗАЦИЯ**



Кирилл Антонов

юрист

Споры по договору пожизненного содержания за передачу прав на квартиру

Цены на недвижимость в РФ, как и практически во всех странах мира, неуклонно растут и становятся всё более недоступными. Однако это не значит, что обычные граждане, не получающие зарплат с шестью нулями, не смогут стать собственниками жилья. Существует несколько способов, которые позволяют решать жилищные проблемы с минимальными затратами. Рассмотрим один из таких способов — пожизненное содержание за передачу прав на квартиру — и все риски этого способа.

ДОГОВОР О ПОЖИЗНЕННОМ СОДЕРЖАНИИ

Договор о пожизненном содержании является гарантом того, что получатель содержания согласен передать плательщику своё имущество при выполнении вторым определённых обязательств. Таковыми обязательствами могут быть самые разные условия, начиная продуктовым обеспечением и заканчивая денежным содержанием. Но сроком действия договора является продолжительность жизни получателя, то есть до тех пор, пока он жив, плательщик не имеет никаких прав на недвижимость. В свою очередь он имеет право на получение жилья сразу после смерти получателя.

ДОГОВОР РЕНТЫ ПОДРАЗУМЕВАЕТ СОБОЙ И ФИЗИЧЕСКУЮ, И МАТЕРИАЛЬНУЮ ПОМОЩЬ ПОЛУЧАТЕЛЮ

Договор оформляется в письменном виде в двух экземплярах. Стандартов составления такого документа нет, поэтому помощь юриста здесь станет полезной. Обязательными пунктами в контракте должны быть следующими:

1. Оценочная стоимость объекта недвижимости, который будет передан плательщику;
2. Размеры ежемесячной выплаты;
3. Даты ежемесячных выплат.

Внимание! При материальном обеспечении в договоре следует прописать и необходимость увеличения ежемесячной выплаты прямо пропорционально инфляции.

То есть в договоре должны быть прописаны обязательства плательщика, которые он должен выполнять для того, чтобы получить недвижимость получателя. Если, помимо обязательств, стороны договариваются и о денежной компенсации (ежемесячные выплаты, единовременная выплата и т. д.), то в договоре должны быть прописаны и эти суммы. Более того, здесь также необходимо отметить сроки или даты, когда плательщик должен совершить выплату или обязательство по договору.

ДОГОВОР РЕНТЫ

Договор ренты немного отличается от договора о пожизненном содержании. Дело в том, что договор ренты подразумевает собой и физическую, и материальную помощь получателю. То есть в данном случае плательщик обязуется выплачивать ежемесячные платежи и в то же время полностью обеспечивать получателя продуктами, медикаментами и прочими товарами и продуктами.

Также плательщик имеет право выставить дополнительные условия. Это может быть организация его похорон, уборка и ремонт в квартире, стирка, приготовление еды, оплата коммунальных услуг и т. д. В этот список могут входить любые услуги.

Список продуктов или товаров, которые плательщик должен поставлять получателю, следует прописать в дополнительном соглашении или приложении. Это может быть один универсальный список, а может быть распределение по дням недели или числам месяца. Это необходимо для того, чтобы сократить риски получателя, которые будут описаны далее.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ДОГОВОРОМ РЕНТЫ И ДОГОВОРОМ О ПОЖИЗНЕННОМ СОДЕРЖАНИИ

Разница между этими договорами заключается в первую очередь в специфике условий. Если в договоре ренты получатель может указать любые требования и условия, то во втором случае допустимы только финансовые факторы. При этом договор о пожизненном содержании в обязательном порядке регистрируется в органах государственной регистрации. Причём регистрируется не только договор, но и право собственности плательщи-

ка, и факт выплаты залога в пользу получателя. В Росреестре плательщик получает свидетельство о праве собственности, в котором указано, что недвижимость имеет обременение.

Второе отличие между этими договорами заключается в рисках, которые они несут. Дело в том, что при оформлении договора ренты плательщик должен быть готов к тому, что получатель будет высказывать недовольство и даже может обратиться в суд с целью расторжения до-

**ДОГОВОР О ПОЖИЗНЕННОМ СОДЕРЖАНИИ В
ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ РЕГИСТРИРУЕТСЯ В
ОРГАНАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ**

говора. А расторгнуть договор он может по причине невыполнения плательщиком своих обязательств. Даже если плательщик своевременно выполнял все условия и предоставлял все услуги, получатель может заявить о некачественном их выполнении или несоответствии их требованиям.

Иными словами, пожилой получатель ренты может пожаловаться в суде на то, что плательщик покупает для него несвежие продукты и лекарства, плохо убирается в его квартире. В этом случае велика вероятность того, что суд примет сторону получателя, так как доказать обратное плательщику будет довольно сложно. Чтобы снизить свои риски при оформлении договора ренты, рекомендуется выполнять два простых условия:

1. Сохранять все чеки и квитанции на приобретённые для получателя товары;

2. Составить опросник, в котором получатель должен будет ставить подпись для подтверждения того, что плательщик выполнил условия договора в полном объёме. Это может быть одна общая расписка, в конце которой достаточно будет поставить подпись, а может быть перечень вопросов, касающихся каждого условия договора, где подпись нужно будет ставить напротив каждого вопроса.

ДОКУМЕНТЫ

При оформлении договора ренты или пожизненного содержания необходимы следующие документы:

1. Документ, подтверждающий право собственности на недвижимость получателя ренты;

ДОГОВОР РЕНТЫ МОЖЕТ БЫТЬ ОФОРМЛЕН СРАЗУ НА НЕСКОЛЬКИХ РОДСТВЕННИКОВ

2. Выписка о кадастровой стоимости недвижимости;

3. Выписка о составе семьи;

4. Выписка о членах семьи, прописанных и претендующих на недвижимость.

Плательщик имеет право потребовать от получателя прохождения психиатрической экспертизы. Это позволит ему обезопасить себя от многих рисков, связанных с оспариванием договора в суде.

Сегодня популярностью пользуется страхование рисков обеих сторон. Такая страховка гарантирует следующее:

1. При невыполнении плательщиком обязательств по договору получатель получает материальную компенсацию;
2. Если плательщик не смог получить недвижимость получателя после его смерти, независимо от причин страховая компания выплачивает плательщику компенсацию, соизмеримую с его расходами и общей суммой выплат.

**В ДОГОВОРЕ РЕНТЫ ПЛАТЕЛЬЩИК ИМЕЕТ ПРАВО
ПОЛУЧИТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ В РАЗМЕРЕ
13% ОТ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ, ТАК КАК ПО ФАКТУ
ОН ЕГО ПОКУПАЕТ**

НАЛОГИ

Если в договоре на пожизненное содержание указано денежное обеспечение, то получатель обязан оформить декларацию и отправить её в налоговую службу. Этот доход облагается налогом в размере 13%. Плательщик в этом случае ничего не платит, так как недвижимость, которая ему переходит, им покупается и не является его доходом.

Если плательщик и получатель являются родственниками, то налоги выплачивать не нужно. Родственниками считаются супруги, дети, родители, бабушки и дедушки, внуки, братья и сёстры (родные и нет), приёмные дети. При этом договор ренты может быть оформлен сразу на нескольких родственников. В этом случае в нём должна быть прописана доля обязательств.

В договоре ренты есть ещё один положительный момент для плательщика: он имеет право получить имущественный вычет в размере 13% от

стоимости жилья, так как по факту он его покупает. Более подробно об этом вычете можно узнать в налоговых органах или у нотариуса.

Это основные аспекты договора о пожизненном содержании. Ничего сложного в его составлении нет, главное — указать все условия его выполнения, сроки и суммы, то есть даже самые малые нюансы. Только при грамотном составлении контракта стороны могут быть защищены от всевозможных рисков и потерь. Теперь подробнее о том, какие риски здесь присутствуют.

НЕОЖИДАННЫЕ РОДСТВЕННИКИ

Каждый плательщик опасается того, что после заключения договора у получателя объявятся родственники, которые смогут оспорить его. По сути, оспорить можно практически любой договор, если в нём имеет место хотя бы минимальное нарушение стандартов и правил. Именно поэтому заключать договор рекомендуется у нотариуса.

Если же у получателя действительно появились родственники, которые претендуют на его недвижимость, которая уже прописана в договоре о содержании, то их успех в суде зависит от следующих факторов:

1. Правильность составления договора;
2. Нотариальное подтверждение;
3. Присутствие всех обязательств как плательщика, так и получателя.

Если хотя бы один из этих пунктов не выполнен, то договор легко можно оспорить в суде. Если же договор полностью соответствует требованиям, то оспорить его можно при наличии таких факторов:

1. Получатель был недееспособным на момент подписания договора;
2. Получатель был введён в заблуждение при подписании договора;
3. Невыполнение обязательств по договору плательщиком;

4. Несоблюдение сроков выполнения обязательств.

Важно! Договор может быть оспорен и при регулярном нарушении условий и обязательств по договору, и при нарушении только одного пункта, если иное не прописано в договоре.

Если же все обязательства выполняются согласно условиям договора, то никакие родственники не смогут оспорить его в суде.

ПОРЧА ИМУЩЕСТВА

При заключении договора пожизненной ренты плательщики часто опасаются того, что недвижимость просто не «доживёт» до окончания срока действия договора. Иными словами, квартира или дом могут стать непригодными для жилья по истечении нескольких лет или месяцев после заключения договора. Как быть в этом случае?

В ситуациях, когда возникают обстоятельства, в результате которых жильё становится непригодным для проживания, основным пострадавшим остаётся плательщик. Он же может обратиться с иском в суд и потребовать материальной компенсации ущерба от виновного, так как он уже является собственником жилья. При этом ежемесячные выплаты остаются обязательными.

СМЕРТЬ ИЛИ НЕДЕЕСПОСОБНОСТЬ ПЛАТЕЛЬЩИКА

Получатель ренты также несёт определённые риски при заключении договора ренты или пожизненного содержания. Его риск заключается в том, что плательщик также является человеком, который может погибнуть, тяжело заболеть, стать недееспособным. При этом право собственности уже оформлено на него.

Что делать в этом случае?

При возникновении таких ситуаций обязанности плательщика по договору ренты переходят к его наследникам. Объясняется это просто: недвижимость — объект договора ренты — является собственностью платель-

щика. Соответственно, после его смерти она переходит к его наследникам. Это значит, что теперь погашение долга за жильё перед получателем полностью ложится на плечи наследника.

В этом вопросе довольно много нюансов, и каждый из них стоит рассмотреть отдельно:

1. Получатель является наследником плательщика;
2. Наличие более одного наследника плательщика;

**ДОГОВОР МОЖЕТ БЫТЬ ОСПОРЕН
ПРИ НАРУШЕНИИ ТОЛЬКО ОДНОГО ПУНКТА,
ЕСЛИ ИНОЕ НЕ ПРОПИСАНО В ДОГОВОРЕ**

3. Отсутствие наследников.

В юридической практике часто встречаются ситуации, когда родственники заключают между собой договоры ренты или пожизненного содержания. Так, например, пожилая мать, чтобы обеспечить себе достойный уход, заключает с сыном договор ренты. В случае если сын погибает или умирает раньше матери, то она становится его прямой наследницей. В этой ситуации договор утрачивает свою силу ввиду того, что произошло совпадение должника и кредитора.

Если плательщик умер и у него осталось несколько наследников, то обязательства по договору делятся между ними поровну. После смерти получателя ренты наследники в равных долях могут претендовать на недвижимость.

Встречаются ситуации, когда у плательщика не остаётся наследников. В этом случае договор расторгается получателем в одностороннем порядке. В договоре ренты могут быть прописаны такие риски. Плательщик имеет право выставить условие для получателя на случай, если он умрёт раньше. Условием может быть организация похорон плательщика, передача денежной выплаты в благотворительные организации и т. д.

РАЗДЕЛ ИМУЩЕСТВА МЕЖДУ СУПРУГАМИ — ПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

Ещё одна ситуация, которая нередко является объектом споров в суде: в браке один из супругов заключил договор ренты в качестве плательщика, а после развода второй супруг требует раздела рентной недвижимости как совместно нажитой. Законно ли это и как быть в этом случае?

Здесь существует две стороны медали, точнее два вида договора, разница между которыми решает практически всё. Каждый из них стоит рассмотреть отдельно:

1. Договор ренты о передаче недвижимости возмездно. В этом случае договор оформляется согласно требованиям к договорам купли-продажи. Соответственно, недвижимость, указанная в договоре, будет считаться купленной. Если договор заключался во время брака, то квартиру придётся поделить между бывшими супругами. Если при этом срок действия договора ренты не истёк, то есть получатель ещё жив, то обязательства по договору делятся между бывшими супругами поровну.

2. Договор ренты о передаче недвижимости безвозмездно. Такой договор оформляется согласно требованиям к актам дарения. В этом случае недвижимость не является совместно нажитым имуществом, так как не была куплена. Однако в случае смерти плательщика бывший супруг наравне с общими детьми имеет право претендовать на долю в этой квартире.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Законодательством предусмотрено несколько вариантов расторжения договора пожизненного содержания или ренты. Каждый из них несёт в

себе определённые нюансы и риски, поэтому о каждом стоит рассказать отдельно.

1. Расторжение договора ренты по обоюдному согласию. В этом случае риски практически отсутствуют. Стороны обговаривают между собой условия расторжения и прекращают сотрудничество. При обоюдном согласии расторжение может инициировать одна из сторон. Это может быть платель-

**ПРИ МАТЕРИАЛЬНОМ ОБЕСПЕЧЕНИИ В ДОГОВОРЕ
СЛЕДУЕТ ПРОПИСАТЬ И НЕОБХОДИМОСТЬ
УВЕЛИЧЕНИЯ ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ ВЫПЛАТЫ ПРЯМО
ПРОПОРЦИОНАЛЬНО ИНФЛЯЦИИ**

щик, который решает выкупить ренту и закончить на этом сотрудничество, либо получатель ренты решает вернуть плательщику все финансовые средства, выплаченные им, и расторгнуть договор. Между сторонами составляется соглашение и регистрируется в Росреестре, где после подписания соглашения и уплаты госпошлины с недвижимости снимается обременение.

2. Расторжение договора ренты в принудительном порядке. В большинстве случаев инициатором расторжения договора является получатель ренты. Причиной этого может послужить невыполнение или некачественное выполнение обязательств плательщиком. Согласно статье 599 ГК РФ договор расторгнуть можно, если истец сможет доказать факт существенного нарушения обязательств.

К слову сказать, получателю гораздо проще доказать некачественное предоставление услуг плательщиком, нежели плательщику доказать свою

правоту. Единственно верным решением для избежания таких ситуаций является фиксирование факта всех услуг и передачи товаров, как это было описано выше.

Кроме того, стоит дать определение понятию «существенное нарушение» с точки зрения законодательства. А закон понимает это так: нарушение считается существенным, если оно приводит к ущербу другой стороны.

**ПЛАТЕЛЬЩИК МОЖЕТ ПОТРЕБОВАТЬ
РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ
ПОРЯДКЕ С СОХРАНЕНИЕМ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ**

При этом ущерб может быть нанесён и в отношении того, на что претендовал получатель согласно договору. То есть, если в договоре указано, что плательщик обязуется выполнить ряд ремонтных работ в квартире, но не выполнил это условие в указанные сроки, то получатель ренты несёт существенный ущерб. К ущербам относятся и такие нарушения:

1. Несвоевременная выплата или отказ от выплаты ренты плательщиком;
2. Неисполнение плательщиком обязательств, прописанных в договоре ренты;
3. Просрочка коммунальных платежей;
4. Нарушение любых других условий, прописанных в договоре ренты.

Все эти нарушения являются основанием для расторжения договора через суд. При положительном решении суда плательщик документально возвращает недвижимость получателю, а тот в свою очередь возвращает плательщику все финансовые средства, которые были ему выплачены в качестве ренты.

Здесь также необходимо отметить, что все убытки получателя, связанные с судебными расходами, оплачивает плательщик. Деньги, потраченные плательщиком на продукты, медикаменты и выполнение других обязательств по договору ренты, возвращены ему не будут. Возвращается только единовременная выплата ренты, которая производится при заключении договора.

ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ

Расторжение договора начинается с письменного обращения одной стороны договора к другой. Инициатор расторжения направляет второй стороне письмо, в котором указывает причину расторжения договора, требования относительно возмещения убытков. Данная бумага направляется заказным письмом с уведомлением.

Вторая сторона, получив это письмо, должна либо ответить на него, либо проигнорировать. В любом случае это будет его ответом на требование инициатора. Получатель ренты при отсутствии ответа или при получении отказа составляет иск в суд, к которому прикладывает ответное письмо, если оно было.

**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**

_____ *К. Антонов* _____

_____ *Споры по договору...* _____

Надо ли увеличивать сроки...

Е. Попова



Евгения Попова

Надо ли увеличивать сроки хранения документов?

«Перечень типовых управленческих документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций, с указанием сроков хранения», утвержденный приказом Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.08.2010 № 558 и зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 08.09.2010 № 18380 (далее — Перечень), продемонстрировал тенденцию к увеличению сроков хранения различных документов. Достаточно сказать, что Перечень предусматривает постоянный срок хранения доверенностей на представление интересов организации (ст. 60); с 1 года до 5 лет увеличен срок хранения табелей (графиков) учета рабочего времени (ст. 586); на всех уровнях предлагается постоянно хранить предложения органов власти субъектов Российской Федерации о потребности в привлечении иностранных работников и объемах квот на осуществление иностранными гражданами трудовой деятельности в Российской Федерации (ст. 566), хотя понятно, что включать данную категорию документов в состав Архивного фонда Российской Федерации целесообразно только по месту разработки.

Нельзя согласиться и с однозначным отнесением «парламентских запросов, запросов и обращений членов Совета Федерации и депутатов Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации» к документам постоянного хранения (ст. 180). Значительная часть (если не большинство) документов этой категории является сопроводительными письмами к обращениям граждан, поступившим к депутатам Государственной Думы или членам Совета Федерации и направленным ими в соответствующие федеральные органы исполнительной власти. По своему содержанию такие письма являются обращениями граждан, к которым следует применять временный срок хранения (ст. 183б).

Сроки хранения обращений граждан и документов по их рассмотрению (далее — обращения) также требуют уточнения. Перечень устанавливает разные сроки хранения обращений только в зависимости от их содержания: «творческого характера и содержащие сведения о злоупотреблениях и коррупции» (оставим за рамками данной статьи рассмотрение понятия «творческий характер обращения гражданина», а также вопрос о доказанности сведений о злоупотреблениях и коррупции) относятся к постоянному хранению (ст. 183а), личного и оперативного характера — к времен-

ному (5 л. ЭПК) хранению (ст. 183б и 183в). Однако для данной категории документов чрезвычайно важное значение с точки зрения определения сроков хранения имеет профильность запроса.

Совершенно очевидно, что не должны быть одинаковыми сроки хранения обращений, рассматриваемых в организации по существу поставленных вопросов и пересылаемых по принадлежности в другие организации. Для непрофильных, т.е. не относящихся к компетенции организации, обращений и ответов на них целесообразно сократить установленный 5-летний срок хранения до 1 года, что является вполне достаточным.

Подобный подход завышения сроков хранения отдельных видов документов приводит к тому, что организации, в том числе федеральные органы исполнительной власти, вынуждены в течение длительного времени хранить документацию, не имеющую практического значения в условиях постоянно увеличивающегося документопотока.

Но еще более серьезным недостатком Перечня является то, что он никак не учитывает особенности внедрения системы электронного документооборота (СЭД), наличие полнотекстовых баз данных документов.

В соответствии с пунктом 6 плана мероприятий по переходу федеральных органов исполнительной власти на безбумажный документооборот при организации внутренней деятельности, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 2011 г. № 176-р, Росархив разработал (письмо Росархива от 29.04.2011 № 6/850-А) рекомендации по подготовке федеральными органами исполнительной власти перечней документов, создание, хранение и использование которых должно осуществляться в форме электронных документов при организации внутренней деятельности (далее — перечень ЭД). На основе этих рекомендаций Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации (Минтруд России) утвердил соответствующий перечень документов, создание, хранение и использование которых ведется в форме электронных документов при организации внутренней деятельности (приказ Минтруда России от 23.05.2013 № 212). Внедрение перечня ЭД способствует некоторому снижению объема документов на бумажной основе, однако пока весьма незначительному.

Применение СЭД и создание электронных копий документов (оцифровка), функционирование полнотекстовых баз данных принципиально влияет на организацию документооборота и, безусловно, требует пересмотра сроков хранения документов в электронной форме. В противном случае применение современных технологий, призванных оптимизировать систему делопроизводства в организации, теряет смысл, потому что влечет не уменьшение, а увеличение документооборота; не снижение, а увеличение затрат на хранение документов. Нерационально устанавливать одинаковый срок хранения документов на бумажном носителе и их электронных копий. Разумеется, речь идет только о документах временного хранения. При наличии в СЭД их электронных копий возможно существенно снизить сроки хранения таких документов.

Данные предложения подтверждаются, например, практикой работы Минтруда России с обращениями граждан.

В Министерство ежегодно поступает свыше 40,0 тыс. обращений граждан, причем это количество имеет устойчивую тенденцию к увеличению. Так, в 2013 г. поступила почти 41,0 тыс. обращений, в 2014 — 44,0 тыс., в 2015 г. — 65,6 тыс., за 9 месяцев 1016 г. — уже 47,1 тыс. обращений. Значительный объем обращений (до 20 %) является непрофильным, т.е. относящимся к компетенции других органов власти или организаций.

**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**

_____ *Надо ли увеличивать сроки...* _____

_____ *Е. Попова* _____

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 Стрельцова

юрист

Споры банка с застройщиком по кредитам, выданным на строительство

Для рассмотрения возможных споров банков с застройщиками необходимо чётко сформулировать определения основных понятий.

Банк — кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение указанных средств от своего имени и за свой счёт на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц.

Кредитная организация — юридическое лицо, которое для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) имеет право осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности».

Застройщик — это физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов, в том числе для собственного проживания, предоставления внаём, аренды либо для продажи. Застройщик имеет право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для строительства жилья в зонах, предусмотренных градостроительной документацией. Земельный участок, отведённый под жилищное строительство, должен быть использован по назначению в установленные сроки.

Статья 819 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) предусматривает, что по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заёмщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заёмщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на неё.

Основным предметом споров подлежащих рассмотрению в арбитражных судах является взыскание с застройщика основных сумм, являющихся задолженностью по договору кредитной линии. Также кредитные организации взыскивают проценты за пользование кредитом, комиссию за ведение ссудного счёта, пени за просрочку платежа по уплате процентов и другие

расходы. Банки требуют обратить взыскание на заложенные по договорам залога объекты.

Конечно, рассмотрение такого рода дел должно происходить с привлечением в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**ДЕЙСТВИЯ БАНКА ПО ВЕДЕНИЮ ССУДНОГО СЧЁТА
В РАМКАХ ИСПОЛНЕНИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА
НЕЛЬЗЯ КВАЛИФИЦИРОВАТЬ КАК БАНКОВСКУЮ
УСЛУГУ, СОВЕРШЁННУЮ В ИНТЕРЕСАХ
ЗАЁМЩИКА, А ПОТОМУ ТРЕБОВАНИЕ ПО ОПЛАТЕ
ДАННОЙ ОПЕРАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ НЕПРАВОМЕРНЫМ**

Застройщики регистрируют индивидуальное право собственности на объекты незавершённого строительства и земельные участки под ними, а впоследствии передают это имущество банкам.

Так, в частности, согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее — ВАС РФ) от 08 февраля 2011 г. № 13534/10, застройщик заключил инвестиционный договор, который содержал положения о долевой собственности его участников на объект незавершённого строительства, а также об обязанности застройщика зарегистрировать право инвестора на долю в праве собственности на этот объект при возникновении необходимости его регистрации и на аналогич-

ную долю в праве собственности на земельный участок под объектом. Однако застройщик незаконно зарегистрировал права индивидуальной собственности на объекты недвижимости и передал указанные объекты в залог банку.

Банк в данном случае, кредитуя строительство под залог объекта незавершённого строительства и земельного участка, на котором этот объект возводится, полагался на записи о праве собственности застройщика на указанные объекты в реестре, которые, в силу закона, являются единственным подтверждением существования зарегистрированного права, пока судом не будет установлено иное. А каких-либо доказательств того, что банк знал о существовании незарегистрированного инвестиционного договора и его условиях, порождающих право требования инвесторов, нет.

Инвестиции — денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта (Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ)

Субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

Следует указать, что при наличии ипотеки на объекты недвижимости предусмотренное инвестиционным договором право инвестора требовать от застройщика государственной регистрации этих объектов в общую долевую собственность может быть реализовано только с соблюдением прав банка как залогодержателя.

На основании ст. 346 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распорядиться им только с согласия залогодержателя.

Реализация условий инвестиционного договора о государственной регистрации общей долевой собственности на объекты недвижимости, находившиеся ранее в индивидуальной собственности и обременённые в этот период ипотекой, представляет собой распоряжение отданными в ипотеку объектами недвижимости и требует согласия залогодержателя.

При наличии споров по кредитам банки требуют взыскания с заёмщика-застройщика и комиссии за рассмотрение кредитной заявки. Арбитражные суды при таком требовании руководствуются Информационным письмом ВАС РФ от 13.09.2011 № 147 «Обзор судебной практики разрешения

**ДОГОВОРЫ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ НЕ ПОДЛЕЖАТ
УЧЁТУ В ОПРЕДЕЛЁННОМ РЕЕСТРЕ, И У БАНКА НЕТ
ВОЗМОЖНОСТИ КОНТРОЛИРОВАТЬ, НА КАКУЮ
СУММУ ЗАКЛЮЧЕНЫ ДОГОВОРЫ**

споров, связанных с применением положений Гражданского кодекса Российской Федерации о кредитном договоре»: комиссии за рассмотрение кредитной заявки, за выдачу кредита по условиям договора уплачиваются единовременно при выдаче кредита и денежных средств, подлежащих зачислению на счёт заёмщика, поэтому подлежат оценке судом на предмет того, взимаются ли они за совершение банком действий, которые являются самостоятельной услугой, создающей для заёмщика какое-либо дополнительное благо или иной полезный эффект.

При установлении того обстоятельства, что комиссии были предусмотрены за стандартные действия, без совершения которых банк не смог бы заключить и исполнить кредитный договор, такие условия договора являются

ничтожными, а денежные суммы, уплаченные банку в их исполнение, подлежат возврату. Условия договора о тех комиссиях, обязанность по уплате которых является периодической, а сумма определяется как процент от остатка задолженности заёмщика перед банком на дату платежа (комиссия за поддержание лимита кредитной линии, за ведение ссудного счёта) являются притворными: они прикрывают договорённость сторон о плате за кредит, которая складывается из размера процентов, установленных в договоре, а также всех названных в договоре комиссий.

**ПРАВО ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИОБРЕТАТЬ
ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО ДЛЯ СЕБЯ ИЛИ
В КАЧЕСТВЕ КОМИССИОНЕРА ДЛЯ ТРЕТЬИХ
ЛИЦ ЕСТЬ ЛИШЬ ОДНО ИЗ ПРАВОМОЧИЙ,
КОТОРЫЕ ЗАКОН ОБ ИПОТЕКЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ**

Преимущественно комиссия за ведение ссудного счёта, установленная банком за совершение таких действий, непосредственно не создаёт для клиента банка какого-либо отдельного имущественного блага, не связанного с заключённым сторонами кредитным договором, или иного полезного эффекта, поэтому ведение в данном случае ссудного счёта не является услугой в смысле ст. 779 ГК РФ. При таких обстоятельствах действия банка по ведению ссудного счёта в рамках исполнения кредитного договора, учитывая, что счёт открывается в целях отслеживания ссудной задолженности и отчётности, нельзя квалифицировать как банковскую услугу, совершённую в интересах заёмщика, а потому требование по оплате данной операции

является неправомерным, а положение договора кредитной линии в части установления комиссии за ведение ссудного счёта является ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ.

Можно рассмотреть арбитражный процесс, участником которого являлся банк и выступал уже в качестве ответчика по делу о признании недействительными договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии. В частности, поручитель по договору поручительства полагал, что денежные средства, полученные по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии, перечислялись банком через общество или напрямую его контрагентам и были использованы на финансирование строительства многоквартирных жилых домов, которые не были указаны в спорных кредитных договорах, в связи с чем общество и обратилось с исковым заявлением о признании спорных кредитных договоров недействительными на основании ст. 170 ГК РФ как притворных сделок, прикрывающих договоры кредитования иного общества.

Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учётом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила (п. 2 ст. 170 ГК РФ).

Таким образом, по основанию притворности может быть признана недействительной лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю участников сделки. Стороны должны преследовать общую цель и достичь соглашения по всем существенным условиям той сделки, которую прикрывает юридически оформленная сделка. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учётом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила. Из содержания п. 2 ст. 170 ГК РФ следует, что притворная сделка должна быть совершена между теми же лицами, что и «прикрываемая». Поскольку истец в обоснование иска ссылается на недействительность (мнимость) сделок между банком и обществом, за которое поручался истец, необходимо выяснить, имело ли место заключение и исполнение указанных кредитных договоров.

Согласно ст. 819 ГК РФ результатом кредитной сделки являются указанные в названной статье правовые последствия: для банка — предоставить

денежные средства в размере и на условиях, оговорённых договором, у заёмщика — вернуть их и уплатить на них проценты.

С учётом подписания кредитных договоров, фактического получения обществом денежных средств и распоряжения ими полученными средствами (подтверждено платёжными документами), частичной оплатой процентов

**ПО ОСНОВАНИЮ ПРИТВОРНОСТИ МОЖЕТ БЫТЬ
ПРИЗНАНА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ ЛИШЬ ТА
СДЕЛКА, КОТОРАЯ НАПРАВЛЕНА НА ДОСТИЖЕНИЕ
ДРУГИХ ПРАВОВЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ И ПРИКРЫВАЕТ
ИНУЮ ВОЛЮ УЧАСТНИКОВ СДЕЛКИ**

банку за пользование кредитами признать такие кредитные договоры недействительными ввиду их мнимости — нельзя. А факт зачисления банком денежных средств на расчётный счет заёмщика -застройщика со ссылкой на кредитные договоры и последующее распоряжение полученными денежными средствами свидетельствуют о волеизъявлении сторон по исполнению заключённых сделок.

С учётом включения в спорные кредитные договоры условий о праве банка на списание в безакцептном порядке денежных средств в счёт погашения кредита списание денежных средств банком в безакцептном порядке является волей на погашение кредита таким способом.

Банк является ответчиком и по разбирательствам в силу того, что обращает взыскание во внесудебном порядке на заложенное имущество. Так

общество — залогодатель, которому был выдан кредит на строительство, обратилось в суд с иском о признании недействительным соглашения о внесудебном обращении взыскания на заложенное в счёт обеспечения кредита здание, заключённого с банком-залогодержателем и предусматривающего, что банк приобретает предмет ипотеки у залогодателя для третьего лица. Поскольку в соответствии с п. 3 ст. 55 Закона об ипотеке к такому соглашению применяются нормы о договоре комиссии, то, следовательно, банк, заключив соглашение и приобретая имущество, выступал как комиссионер, действуя от своего собственного имени, но в интересах и за счёт третьего лица. Соответствующий договор комиссии, заключённый между банком и этим третьим лицом, предусматривал обязанность последнего уплатить банку комиссионное вознаграждение.

Однако согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 1 ФЗ «О банках и банковской деятельности» банки, обладая специальной правоспособностью, не вправе заниматься какой-либо деятельностью, кроме банковской деятельности.

**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**

_____ *А. Стрельцова* _____

_____ *Споры банка с застройщиком...* _____

Кредиты



Мария Бубнова

юрист

Дефекты в строительстве: споры сторон

Зачастую в ходе исполнения договоров строительного подряда допускаются отклонения от проектно-сметной документации, которые приводят к возникновению дефектов в строительстве. Несмотря на то, что нормы, содержащиеся в Гражданском кодексе РФ (далее — ГК РФ), детально регламентируют отношения в данной области, на практике возникают споры относительно урегулирования разногласий.

Например, как указано в постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14 февраля 2017 г. по делу № А27-17383/2016, заказчик произвёл оплату проектных работ на расчётный счет подрядчика. Подрядчик направил заказчику 4 комплекта рабочей документации на объект строительства: «Расширение и реконструкция системы хозяйственной канализации в г. Киселевске. 4-й канализационный бассейн. Трубопроводы от КНС1 до существующего колодца у АЗС «Танай + Зеленая Казанка» с накладной сдачи-приёмки документации, а также акт сдачи-приёмки выполненных работ.

**ССЫЛКА ЗАКАЗЧИКА НА НЕКАЧЕСТВЕННОЕ
ИСПОЛНЕНИЕ ПОДРЯДЧИКОМ СВОИХ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ БЕЗ НАДЛЕЖАЩЕГО
ДОКАЗАТЕЛЬСТВА (СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ) НЕ
МОЖЕТ БЫТЬ ПРИНЯТА СУДАМИ**

Позже подрядчик направил заказчику 4 комплекта — дополнения и исправления проектно-сметной документации, с учётом положительного заключения экспертизы проекта.

Заказчик отказался от приёмки полученной рабочей документации в связи с отсутствием проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, и невозможностью проверки рабочей документации. Также заказчик указал на утрату интереса к исполнению контракта в связи с длительным сроком подготовки документации. Разработанный проект потерял потребительскую ценность для заказчика, кроме того, указал, что с него снято финансирование строительства данного объекта. В связи с изложенным заказчик предложил передать комплект проектной докумен-

тации, а в части разработки рабочей документации — расторгнуть (изменить) муниципальный контракт.

Неисполнение ответчиком обязанности по оплате выполненных работ послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Обязанности же заказчика по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, если иное не предусмотрено договором, за-

**НАЛИЧИЕ ПРЕТЕНЗИИ К КАЧЕСТВУ РАБОТ
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКАЗА
В ОПЛАТЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

ключаются в уплате подрядчику установленной цены полностью после завершения всех работ или уплате её частями после завершения отдельных этапов работ (ст. 762 ГК РФ).

По смыслу совокупности положений ст. 758 и 762 ГК РФ, основанием для оплаты выполненных работ является фактическое выполнение предусмотренных договором подряда проектных и изыскательских работ и передача их заказчику.

Материалами дела подтверждено, что истец передал ответчику в полном объёме результат работ по накладным сдачи-приёмки рабочей документации. Имеющиеся в настоящем деле документы и переписка сторон, а также обстоятельства свидетельствуют о намерении заказчика на получение результата работ по муниципальному контракту.

Так, в частности, ответчик для внесения исправлений в проектную документацию представлял истцу исходные данные, инженерные изыскания. Установлено, что многочисленные действия сторон по представлению в экспертную организацию недостающих данных свидетельствуют о намерении подрядчика исполнить обязанность по контракту.

Указанные действия заказчика в их совокупности опровергают его доводы об утрате интереса к результатам работ.

ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ НЕДОСТАТКОВ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ НЕОБХОДИМО СРАЗУ ЖЕ СОСТАВЛЯТЬ ОБ ЭТОМ АКТ В ПРИСУТСТВИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ПОДРЯДЧИКА

Само по себе наличие претензии к качеству работ не является основанием для отказа в оплате выполненных работ. Обратное означало бы пользование заказчиком результатом выполненных подрядчиком работ без предоставления встречного эквивалентного исполнения, что недопустимо между организациями в силу общих начал и принципов гражданского законодательства.

Выполнение подрядчиком рабочей документации с существенными и неустранимыми недостатками, которые объективно исключили бы возможность использования их результата, не доказано.

Представленное ответчиком экспертное заключение не соответствует положениям пункта 5.6 контракта, поскольку составлено заказчиком в одностороннем порядке по истечении продолжительного срока после полу-

чения заказчиком результата работ; требования по качеству заявлены после обращения истца в суд с иском о взыскании стоимости работ.

При изложенных обстоятельствах довод ответчика о некачественном выполнении работ не нашёл своего подтверждения в ходе исследования доказательств по делу.

**САМОВОЛЬНОЕ ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ ТАКЖЕ БЫЛО ПОДТВЕРЖДЕНО
РЕЗУЛЬТАТАМИ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Таким образом, ссылка заказчика на некачественное исполнение подрядчиком своих обязательств без надлежащего доказательства (судебной экспертизы) не может быть принята судами. Также ссылка на утрату интереса в связи с затягиванием процесса является неэффективной, особенно если результат работ уже направлен в адрес заказчика.

В качестве другого примера приведём Решение Арбитражного суда Приморского края от 9 марта 2017 г. по делу № А51-21747/2016. Между ХХХХ и УУУУ заключён договор, в силу которого заказчик поручает подрядчику, а подрядчик обязуется выполнить ремонт дорожного покрытия, а заказчик обязуется принять результат выполненных работ и обеспечить их оплату.

В ходе эксплуатации дорожного покрытия выявлены дефекты, в связи с чем в адрес общества направлено письмо с просьбой прислать представителя для фиксации выявленных нарушений, который на спорный объект не явился. Согласно акту обследования спорного участка автодороги, в результате осмотра выявлены дефекты и повреждения, а именно

установлено нарушение целостного асфальтового покрытия площадью 424,3 кв.м.

Неисполнение ответчиком обязательств по устранению недостатков выполненной работы послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с рассматриваемыми требованиями.

При выявлении в период гарантийного срока дефектов, допущенных по вине подрядчика, подрядчик обязан их устранить за свой счёт и в установленные заказчиком сроки.

Наличие выявленных недостатков подтверждается актом обследования спорного участка автодороги, согласно которому в результате осмотра выявлены дефекты и повреждения, а именно установлено нарушение целостного асфальтового покрытия площадью 424,3 кв.м. Недостатки обнаружены истцом в течение гарантийного срока.

Ответчик выявленные недостатки, отражённые в акте произведённого 20.04.2016 осмотра, не оспорил, в нарушение ст. 65 АПК РФ доказательств того, что недостатки произошли не по его вине, не представил. Доказательств устранения возникших дефектов в материалы дела ответчик в порядке ст. 65 АПК РФ также не представил.

С учётом изложенного, суд посчитал, что выявленные дефекты являются недостатками, работы, обнаруженными в пределах гарантийного срока, которые в соответствии со ст. 722, 723 ГК РФ ответчик должен безвозмездно устранить в разумный срок.

Таким образом, при обнаружении недостатков подрядных работ необходимо сразу же составлять об этом акт в присутствии представителя подрядчика. В данном случае он не отказался от подписи и доказательств не представил. Зачастую в таких спорах единственным способом разрешения конфликта выступает экспертиза.

Ещё один пример из судебной практики представлен в решении от 7 марта 2017 г. по делу № А40-213624/2016, вынесенном Арбитражным судом г. Москвы. Как следует из материалов дела, между ХХХХ

и УУУУ был заключён договор подряда по выполнению работ устройства кровли.

Пунктом 4.2 договора предусмотрено, что подрядчик обязан заблаговременно письменно известить заказчика о готовности к сдаче-приёмке скрытых работ. Данные работы подлежат освидетельствованию и оформлению соответствующими актами, подписанными сторонами.

ССЫЛКИ ЗАКАЗЧИКА НА УТРАТУ ИНТЕРЕСА В ИСПОЛНЕНИИ ПОДРЯДА ОТКЛОНЯЮТСЯ СУДАМИ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ РЕЗУЛЬТАТ РАБОТ УЖЕ СДАН

Однако уведомления о сдаче-приёмке скрытых работ по устройству 3-го слоя «жидкой резины» Hyperdesmo ответчик от истца не получал.

Кроме того, истец не известил соответствующим уведомлением ответчика об окончании выполненных в полном объёме работ по договору с назначением даты и времени приёмки работ. Доказательства обратного истец в материалы дела не представил.

**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. Бубнова

Дефекты в строительстве...

Евгения Кистанова

юрист

Можно ли построить жилой дом или жилое строение на земельном участке категории «земли сельскохозяйственного назначения»?

В связи с тем, что данная тема объёмная и запутанная, предлагаю рассмотреть несколько простых вопросов, которые приведут нас к обоснованному выводу по основному вопросу: можно или нельзя построить жилой дом или жилое строение на земельном участке категории «земли сельскохозяйственного назначения»?

ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ТЕРМИН «ЖИЛОЙ ДОМ»

Данное понятие раскрывается п. 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ:

«Жилым домом признаётся индивидуально-определённое здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ПОНЯТИЕ «ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»

Пункт 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ) устанавливает, что

землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

С.Н. Волков отмечает, что земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, главный источник производства собственных продуктов питания и сельскохозяйственного сырья для промышленности, а также в качестве предмета труда и условия занятости сельского населения. Это определяет приоритет в использовании земель сельскохозяйственного назначения, их особый правовой режим, необходимость охраны, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв, а также геополитическую ценность¹.

Согласно п. 2 ст. 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, исполь-

¹ Волков С. Н. О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2007. № 9. С. 4-8.

зубыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

С.А. Боголюбов отметил, что состав земель сельскохозяйственного назначения неоднороден². Лучшие, наиболее ценные из них — это сельскохозяйственные угодья, на которых, собственно, и произрастает продукция аграрного производства. Поэтому законодательством установлен особый режим их предоставления, использования и изъятия. Остальные сельскохозяйственные земли имеют вспомогательный по отношению к угодьям характер.

Согласно ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться:

1) для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства);

2) крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

3) хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

3) некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

4) казачьими обществами;

5) опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

² Земельное право / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Проспект. 2002. С. 35-36

6) общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов;

7) при наличии утверждённого проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов;

8) для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

Анализируя вышеизложенное, можно сделать вывод, что законодатель в ст. 78 ЗК РФ ограничивает перечень использования земель сельскохозяйственного назначения.

Отметим, что в данный перечень не входит использование земель сельскохозяйственного назначения для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Целевое назначение сельскохозяйственных земель по закону сводится к их использованию только для нужд сельского хозяйства, в связи с чем на этих землях могут находиться только здания, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, к которым жилые дома не относятся.

Данный вывод подтверждается апелляционным определением Волгоградского областного суда от 02 июля 2015 г. по делу № 33-7277/2015 и апелляционным определением Ростовского областного суда от 07 июня 2016 г. по делу № 33-9147/2016.

На первый взгляд всё кажется простым и понятным. Перечень использования земель сельскохозяйственного назначения ограничен, к использованию земель сельскохозяйственного назначения не относится стро-

ительство жилых домов в целях удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Однако, когда начинаешь размышлять о соотношении правил землепользования и застройки (далее — ПЗЗ), вида разрешённого использования (далее — ВРИ) и категории земель, понимаешь, что на законодательном уровне конкретизированного соотношения между ПЗЗ, ВРИ и категориями нет, что приводит к спорным ситуациям и обращениям в суд.

Кроме того, рассматривая вопрос строительства жилых домов на земельном участке категории «земли сельскохозяйственного назначения», нельзя не обратить внимания на Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и введённое данным Федеральным законом в оборот понятие «жилое строение».

ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ПОНЯТИЕ «ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ»

Понятие «жилое строение» введено в оборот Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», однако расшифровки данного понятия действующим законодательством не предусмотрено.

Единственное, что разъясняет законодатель о жилом строении, это то, что в данном строении нельзя зарегистрироваться и, следовательно, проживать.

Анализируя сущность понятия «жилое строение», нельзя не упомянуть о Постановлении Конституционного Суда от 30 июня 2011 г. № 13-П по делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А.В. Воробьёва. В данном постановлении Конституционный суд установил, что

«запрет на регистрацию в пригодных для постоянного проживания жилых строениях, принадлежащих гражданам на праве собственности и расположенных на садовых земельных участках, которые от-

носятся к землям сельскохозяйственного назначения, вынуждает их либо регистрироваться не по месту фактического проживания, либо вообще лишает их возможности встать на регистрационный учет по месту жительства, что может повлечь привлечение к административной ответственности и, по сути, **прямо противоречит основной публичной цели института регистрации** — информирования гражданином государства, в том числе в законных интересах других лиц, о своём реальном месте жительства».

**КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД УКАЗЫВАЕТ НА ПРАВО
ВЫБОРА В КАЧЕСТВЕ МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА
ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА
ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОТНЕСЁННОМ К ЗЕМЛЯМ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Конституционный Суд, отмечая факт привлечения к административной ответственности лица, зарегистрированного не по месту фактического регистрации, не рассматривает вопрос ответственности использования земельного участка не по целевому назначению.

Далее Конституционный Суд отмечает, что «такой запрет, вытекающий из абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», существенно затрагивает конституционный статус личности: фактически подталкивая граждан — собственников указанных жилых строений к нарушению закона, а следовательно, к нарушению статьи 15 (часть 2) Конституции Российской Федерации, обязывающей соблюдать Конституцию

Российской Федерации и законы, и не позволяя тем самым Российской Федерации как правовому государству, основанному на уважении к закону, должным образом выполнять свою обязанность охранять достоинство личности (статья 21, часть 1, Конституции Российской Федерации), он затрудняет гражданам реализацию права на жилище и права частной собственности (статья 35, часть 2; статья 40, часть 1, Конституции Российской Федерации), что влечет несоразмерное ограничение права на свободный выбор места пребывания и жительства (статья 27, часть 1, Конституции Российской Федерации), не согласующееся с конституционно одобряемыми целями возможных ограничений прав и свобод человека и гражданина (статья 55, часть 3, Конституции Российской Федерации)».

Конституционный Суд не упоминает п. 3 ст. 36 Конституции РФ, согласно которому «условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона».

Конституционный Суд не рассматривал вопрос о противоречии между строительством жилого строения с правом постоянного проживания на земельном участке категории земель сельскохозяйственного назначения и использованием земель сельскохозяйственного назначения в соответствии со ст. 78 ЗК РФ.

Кроме того, суд указал, что, «выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и те возможные неудобства, которые являются следствием проживания вне территории населенных пунктов».

Так, Конституционный Суд указывает на право выбора в качестве места жительства жилого строения, расположенного на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, не рассматривая, что такие земельные участки, согласно ст. 78 ЗК РФ, не предусмотрены для возведения недвижимости, предназначенной для места жительства.

На наш взгляд, указанное Постановление Конституционного Суда не рассматривает соотношение между целевым использованием земельного участка категории земель сельскохозяйственного назначения и располо-

жением на таком земельном участке жилого строения, которое пригодно для постоянного проживания, тем самым стирая грань между понятиями «жилой дом», «жилое строение».

Рассмотрим вопрос использования земельного участка не по целевому назначению с точки зрения действующего законодательства РФ.

МОЖНО ЛИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ?

Одним из основных принципов земельного законодательства является принцип деления земель по целевому назначению на категории, в силу которой правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определённой категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Ст. 40 ЗК РФ предусматривает, что собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с абз. 2 ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Согласно правовой позиции, сформулированной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014), Определении Верховного Суда Российской Федерации от 09.06.2015 № 18-КГ15-65, постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведённом для этих целей, если она возведена с нарушением правил це-

левого использования земли (ст. 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (ст.ст. 35-40 ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ, правила землепользования и застройки конкретного населённого пункта, определяющие вид разрешённого использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка).

Исходя из положений ст. 42 ЗК РФ, ч. 1 ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешённым использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Так, использовать земельный участок не по целевому назначению запрещено действующим законодательством РФ.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАТЕГОРИИ ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Рассматривая вопрос ответственности за нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения, следует отметить контролирующие органы, которые осуществляют надзор за соблюдением земельного законодательства в данной сфере. К таковым относятся Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и их территориальные органы.

Вышеуказанные службы наделены такими полномочиями Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении положения о государственном земельном надзоре».

Размеры штрафов за нецелевое использование земельных участков определены в ст. 8.8 КоАП РФ.

Показательно в этом ключе Постановление Верховного суда Республики Дагестан от 29.09.2016 года по делу № 4а-325/2016, которое содержит следующую описательную и мотивировочную часть. «Из материалов административного дела следует, что <дата> в ходе надзор-

**СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ВОПРОСУ ИЗЪЯТИЯ
У СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СЕЛЬСКОГО
ХОЗЯЙСТВА, НА КОТОРОМ ПОСТРОЕН ЖИЛОЙ ДОМ
ИЛИ ВОЗВЕДЕНО ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ, ОТСУТСТВУЕТ**

ного мероприятия кооперативного хозяйства «Агрофирма Чох» было выявлено нарушение требований Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», выразившееся в неиспользовании земельного участка площадью 25 га. На данном участке без разрешительной документации частными лицами построены индивидуальные жилые дома, на разбитых на участки землях засыпан строительный мусор. Таким образом, земли отгонного животноводства выведены из сельскохозяйственного оборота. Построено более 60 домов.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении кооперативного хозяйства «Агрофирма Чох» дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 8.8 Кодекса РФ об

административных правонарушениях, и привлечения юридического лица к административной ответственности.

Факт совершения административного правонарушения и виновность кооперативного хозяйства «Агрофирма Чох» подтверждены совокупностью доказательств, достоверность и допустимость которых сомнений не

**ПОНЯТИЕ «ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ» ВВЕДЕНО В ОБОРОТ
ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 15 АПРЕЛЯ 1998 ГОДА
№ 66-ФЗ «О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ
И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ
ГРАЖДАН», ОДНАКО РАСШИФРОВКИ ДАННОГО
ПОНЯТИЯ ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО**

**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**

Е. Кистанова

Можно ли построить жилой...



Валентина Горланова

юрист

Расселение жильцов при сносе жилого дома

В последнее время вопрос о сносе жилых домов становится всё более актуальным. Государственная программа по обновлению жилищного фонда страны представляет собой конкретные меры для предоставления возможности гражданам переехать из старых «хрущёвок» и панельных пятиэтажек в комфортабельные современные новостройки. Однако жильцов справедливо интересует вопрос о равноценности нового жилого помещения по площади, территориальному расположению и справедливости денежной компенсации.

На межведомственном уровне важные решения в отношении каждого здания принимает специально созданная правительством, префектурой или градоначальником комиссия. Такая комиссия оценивает состояние зданий с привлечением специалистов в сфере архитектуры и строительства с целью принятия решения о сносе дома, его реконструкции или капитальном ремонте. В случае спорных вопросов возможно повторное обследование зданий независимой комиссией. Для признания того, что устаревший дом подлежит сносу, необходимо, чтобы деформация этого здания или его конструкций превысила допустимые нормы. Также причинами признания жилого здания аварийным могут быть:

- расположение здания на месте возможных оползней, грязевых (селевых) потоков, лавин снега и других природных катаклизмов,
- выявление дефектов несущих конструкций или фундамента здания ввиду ветхости здания, по причине пожаров, взрывов, землетрясений и других аварий.
- достаточное количество зарегистрированных жалоб жильцов, если рядом с домом находятся производственные или другие объекты, в связи с деятельностью которых показатели шума в жилом районе превышает 45 дБ (ночью) и 55 дБ (в дневное время).

В настоящее время снос жилых домов осуществляется в рамках реализации программы реконструкции районов города. Сейчас соответствующие программы реализуются в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах России. Снос дома может быть также обусловлен тем, что территория необходима городу по каким-либо муниципальным нуждам.

Порядок переселения граждан из аварийного жилищного фонда регламентируется статьями 86-89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Жилищным кодексом, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием для предъявления требования к собственникам помещений в указанном доме о самостоятельном сносе дома или его реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок

не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, и соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

Если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории, к собственникам

**СНОС ДОМА МОЖЕТ БЫТЬ ОБУСЛОВЛЕН ТЕМ,
ЧТО ТЕРРИТОРИЯ НЕОБХОДИМА ГОРОДУ
ПО КАКИМ-ЛИБО МУНИЦИПАЛЬНЫМ НУЖДАМ**

помещений в указанном доме должно быть предъявлено требование о его сносе или реконструкции в срок не менее шести месяцев. В случае если собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд.

Однако изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения указанного срока допускается только с согласия собственника.

В соответствии с законодательством жильцы домов, включённых в программу реконструкции районов, должны быть оповещены о реше-

нии городской комиссии не менее чем за год до расселения. Инвесторы и строительные компании, которые по контракту с городскими властями занимаются обновлением жилищного фонда, должны начать расселение жильцов за полгода до сноса зданий.

Решение комиссии о сносе жилых домов публикуется в местной печати, широко освещается на телевизионных каналах, а с каждым владельцем квартиры из дома, подлежащего сносу, проводится индивидуальная беседа с разъяснением вопросов о времени переезда, метраже квартир, районе местожительства и социальных условиях проживания.

Судебная практика показывает, что зачастую оспаривается заключение межведомственной комиссии в части соблюдения порядка принятия такого заключения и соответствия выводов комиссии положениям нормативных правовых актов, устанавливающих требования к оценке пригодности помещений для проживания граждан. Обжалование заключения межведомственной комиссии осуществляется с целью признания незаконным заключения комиссии, возложения на неё обязанности составить заключение в соответствии с установленными законом требованиями.

Порядок оценки жилого помещения на предмет пригодности или непригодности для проживания установлен в пункте 44 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.

Некоторые жильцы домов, подлежащих сносу, решают воспользоваться правом на получение материальной компенсации взамен предоставления нового жилья. Чаще всего жильцы стремятся получить такую компенсацию при нежелании переезжать в другой район города или при возможности самостоятельной покупки жилья в удобном территориальном местонахождении.

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда воз-

можно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

**ЖИЛЬЦЫ ДОМОВ, ВКЛЮЧЁННЫХ В ПРОГРАММУ
РЕКОНСТРУКЦИИ РАЙОНОВ, ДОЛЖНЫ БЫТЬ
ОПОВЕЩЕНЫ О РЕШЕНИИ ГОРОДСКОЙ КОМИССИИ
НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ЗА ГОД ДО РАССЕЛЕНИЯ**

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачётом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Существенно важный момент заключается также в том, что, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включён в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, органы государственной власти или местного самоуправления не обязаны обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в таком доме другим жилым помещением. Из содержания ст. 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Если такой дом включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость

**ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ
СУДА ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПРИ УСЛОВИИ
ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО И РАВНОЦЕННОГО
ВОЗМЕЩЕНИЯ**

общего имущества в многоквартирном доме с учётом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причинённые собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несёт в связи с изменением места проживания.

Суды при определении выкупной цены изымаемого жилого помещения учитывают в её составе также стоимость доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая земельный участок.

В случае несогласия собственника с решением о выселении принудительное изъятие жилого помещения возможно только на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение

срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом.

Стоит отметить, что судебная практика рассмотрения дел по искам администрации муниципальных образований о переселении собственников аварийного жилья в другие жилые помещения, предоставляемые им на праве собственности, не единообразна. Некоторые суды удовлетворяют иски о принудительном переселении собственников жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих сносу, в предлагаемые органами местного самоуправления жилые помещения ввиду равноценности и благоустроенности предлагаемого жилья.

Позиция других судов такова, что предоставление собственнику взамен непригодного для проживания жилого помещения другого жилого помещения на праве собственности возможно исключительно при наличии достигнутого об этом соглашения с органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе дома. Верховный Суд Российской Федерации придерживается именно этой позиции.

Что касается выселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, то данная процедура возможна лишь в судебном порядке. В соответствии с законодательством, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Например, в переселенческом фонде города Москвы предусмотрены следующие нормы жилых площадей при расселении:

— семье, состоящей только из супругов (т. е. 2-х человек) предоставляется благоустроенная однокомнатная квартира площадью 36-44 кв. м;

— семье из двух человек, не состоящих в браке, предоставляется двухкомнатная квартира, площадь которой должна быть от 36 до 50 кв. м;

- семье, состоящей из двух супругов и ещё одного жильца (третьего) предоставляется двухкомнатная квартира площадью 54-62 кв. м;
- семье из трёх человек, среди которых нет супругов, предоставляется трёхкомнатная квартира площадью 62-74 кв. м;
- семье из четырёх и более человек обязаны предоставить удобное жилое помещение с учётом жилой площади в 18 кв. м на каждого проживающего.

**ДАЖЕ ЕСЛИ РЕШЕНИЕ О СНОСЕ ДОМА ПРИНЯТО,
ЕГО ЖИЛЬЦЫ ВСЕ ЕЩЁ ВПРАВЕ ОБРАТИТЬСЯ К
ПРОЦЕДУРЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ**

Граждан, проживающих в жилом помещении по договору социального найма, интересует также размер предоставляемой площади в случае, если у таких граждан имеется ещё какое-либо жилое помещение, находящееся в собственности. Но в данном случае площадь жилого помещения, находящегося в собственности нанимателя или члена его семьи, не подлежит учёту при определении площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в связи с выселением из аварийного жилья.

Верховный Суд Российской Федерации отмечает проблему большого количества жалоб граждан на решения органов местного самоуправления в части определения сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также переноса уже установленных сроков. В таком случае, если помещение, в котором проживает гражданин, представляет опасность для жизни и здоровья по причине

его аварийного состояния или по иным основаниям, то предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома. Суд может обязать орган местного самоуправления предоставить истцу другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке.

**ЖИТЕЛИ МОГУТ БЫТЬ ПЕРЕСЕЛЕНЫ ПО ВОЛЕ
ВЛАСТЕЙ ДАЖЕ В ДРУГУЮ «ХРУЩЁВКУ»,
НЕ ВОШЕДШУЮ В ПРОГРАММУ СНОСА**

Однако стоит отметить, что, даже если решение о сносе дома принято, его жильцы все ещё вправе обратиться к процедуре приватизации жилой площади. Однако возникают сложности с регистрацией в доме, подлежащем сносу, даже ближайшим родственникам жильцов. Совершеннолетние граждане могут быть зарегистрированы по соответствующему адресу только по индивидуальному рассмотрению заявлений представителями городской власти. Соответствующих ограничений в настоящее время нет пока только для несовершеннолетних.

Программы переселения зачастую помогали гражданам улучшить свои жилищные условия: увеличить метраж в результате расселения или получить жильё той же площади, но более современное, а значит, и дорогое. Некоторые пытаются заработать на этом: намеренно купить «хрущёвки» под снос и получить взамен более дорогое жильё.

Практика показывает, что программы реконструкции районов сейчас осуществляются таким образом, что жителей чаще всего переселяют в новостройки, однако такое решение не обязательно. Жители могут быть

переселены по воле властей и в советскую панельную «девятиэтажку», и в «сталинку» или даже в другую «хрущёвку», не вошедшую в программу сноса. Запрета в отношении такого переселения нет.

По действующему законодательству жильцам сносимых домов власти обязаны предоставить жильё в пределах того же района. Но иногда в силу специфики района и отсутствия возможности возведения в нём новостроек жильё зачастую предоставляется в соседнем районе.

Таким образом, главное правило при переселении заключается в том, что новое жильё не может быть хуже старого по ключевым параметрам. Если квартира в пятиэтажке находится в собственности, то взамен власти должны предоставить жилое помещение, равное по площади сносимому. Если квартира остаётся в муниципальной собственности, то из расчёта социальной нормы на жильё. Но актуальные документы, регламентирующие снос жилых домов, предусматривают, что новые квартиры также должны иметь косметический ремонт.

Наиболее частыми являются судебные споры по заявлению лиц, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий. Зачастую граждане убеждены, что жилое помещение, предоставляемое им взамен сносимого, должно соответствовать нуждаемости граждан. Но стоит иметь в виду, что гражданам, переселяемым из аварийного жилья, гарантируется предоставление благоустроенных жилых помещений, равнозначных по общей площади ранее занимаемым, с сохранением за ними права состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях по нормам предоставления.

Пункт 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривает, что в случае выселения граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в ст. 86-88 ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в ч. 5 ст. 57, ст. 58 ЖК РФ), учитываемые при пре-

доставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учёте (ст. 55 ЖК РФ).

**ГЛАВНОЕ ПРАВИЛО ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ
ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ТОМ, ЧТО НОВОЕ ЖИЛЬЁ
НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ХУЖЕ СТАРОГО
ПО КЛЮЧЕВЫМ ПАРАМЕТРАМ**

Позиция Верховного Суда Российской Федерации такова, что предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними с одновременным улучшением жилищных условий с точки зрения безопасности.

**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. Горланова

Расселение жильцов при...

Светлана Васильева

Арбитраж (третейское разбирательство) как альтернатива суду или ловушка для неопытных

В рамках существующих законодательных рамок арбитраж (третейское разбирательство) представляет собой более свободную форму разрешения конфликта, основанную на автономии воли сторон. К тому же загруженность российских судов зачастую является фактором, препятствующим полному и объективному рассмотрению дел. Однако свобода действий не всегда играет на руку тем, кто недостаточно опытен в ведении третейских распрей, допускает ошибки на этапе заключения договоров с контрагентами, заключения арбитражного соглашения.

Арбитражный процессуальный кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ (далее — ГПК РФ), Федеральный закон от 29.12.2015 года № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации», Закон РФ от 07.07.1993 года № 5338-1 «О международном коммерческом арбитраже» устанавливают рамки применения института третейского разбирательства, порядок рассмотрения споров, вынесения, исполнения и отмены решений третейских судов. Основания для отмены решений третейских судов закреплены в ст. 421 ГПК РФ и ст. 233 АПК РФ. Изучение судебной практики позволяет выявить факторы вмешательства органов судебного контроля в деятельность третейских судов. Например, если стороны предварительно не согласуют процедуру избрания арбитров, то состав суда формируется следующим образом:

1) *арбитраж с тремя арбитрами: каждая сторона избирает по одному арбитру, которые затем назначают третьего;*

2) *арбитраж с единоличным арбитром: стороны избирают арбитра (при отсутствии договорённости его назначает компетентный суд)*¹.

Лицо, избранное в качестве арбитра, должно в письменной форме сообщить сторонам об обстоятельствах, которые могут служить препятствием для беспристрастного и объективного разрешения спора. Рассмотрим пример из практики.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 23.12.2015 по делу № А40-36830/15 полностью отменено решение третейского суда по заявлению Акционерного коммерческого банка (далее — АКБ) к заинтересованным лицам². На основании материалов дела суд установил, что договор уступки права требования, заключённый между АКБ и одним из ответчиков, признан недействительным. Решением третейского суда АКБ должен был возвратить полученные по договору денежные средства. Также с заявителя в адрес ответчиков взысканы расходы по оплате комплексной экспертизы и третейский сбор в пользу суда, рассматривавшего спор.

¹ Ст. 11 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 04.01.2016. № 1 (часть 1). Ст. 2.

² Определение Арбитражного суда г. Москвы от 23.12.2015 по делу № А40-36830/15. URL: <https://rospravosudie.com/court-as-goroda-moskvy-s/judge-gusarov-s-v-s/act-321315045/>

Изначально стороны договорились, что решение третейского суда по конкретному спору является окончательным, то есть не может быть оспорено в рамках арбитражного судопроизводства. Сразу поясним, что такое условие договора противоречит ч. 1 ст. 46 Конституции Российской Федерации, согласно которой каждому гарантируется справедливая, компетентная, полная и эффективная судебная защита. Так-

**ОДНА ИЗ СТОРОН КОНФЛИКТА ИСПОЛЬЗОВАЛА
ИНСТИТУТ ТРЕТЕЙСКОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА
КАК УДОБНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ВЗЫСКАНИЯ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ С КОНТРАГЕНТА**

же установлено, что третейский судья, рассматривавший спор, не мог обеспечить беспристрастное и справедливое судейство, так как на тот момент был членом комитетов кредиторов одного из заинтересованных лиц. АКБ подал ходатайство об отводе, однако оно было отклонено (на момент рассмотрения спора действовал Федеральный закон от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации»³, в части соблюдения принципа беспристрастности нормы закона не изменились). АКБ также заявил о фальсификации дополнительного соглашения к договору о кредитовании юридического лица. Этим соглашением была внесена третейская оговорка (сейчас — арбитражная оговорка) и запрет на уступку прав требований без согласия лица, где третейский судья был членом комитетов кредиторов. Арбитражный суд г. Москвы принял сторону истца — АКБ.

³ Федеральный закон от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3019.

Проанализируем дело. Исходя из выводов, которые сделал Арбитражный суд г. Москвы, мы видим, что одна из сторон конфликта использовала институт третейского разбирательства как удобный инструмент для достижения собственных целей — взыскания задолженности с контрагента. В материалах дела имеется заключение эксперта — почерковеда, которое говорит в пользу заявителя. Дополнительное соглашение с третейской

**НАЛИЧИЕ ОБОСНОВАННЫХ СОМНЕНИЙ
ОТНОСИТЕЛЬНО БЕСПРИСТРАСТНОСТИ
И НЕЗАВИСИМОСТИ АРБИТРА — ПОВОД
ЗАЯВИТЬ ОТВОД**

оговоркой не подписывалось АКБ. Компетентными органами было возбуждено уголовное дело в отношении фальсификаторов. Противоборствующая АКБ сторона избрала в качестве арбитра лицо, прямо заинтересованное в исходе дела.

Вывод: отсутствие законным образом достигнутого арбитражного соглашения (в виде отдельного соглашения или арбитражной оговорки в договоре) означает невозможность рассмотрения спора в рамках третейского разбирательства. Наличие обоснованных сомнений относительно беспристрастности и независимости арбитра — повод заявить отвод. Сторона, которая заявляет отвод арбитру и не получает удовлетворительного результата, может в течение месяца обратиться в суд с заявлением о разрешении вопроса.

В рассмотренном примере заявитель мог, узнав о назначении арбитром заинтересованного в исходе дела лица, обратиться в арбитражный суд.

Но, по сути, АКБ мог не участвовать в третейском разбирательстве, не выплачивать по результатам рассмотрения спора контрагентам денежные средства и не обжаловать затем решение третейского суда, а сразу обратиться в правоохранительные органы с заявлением о фальсификации документов.

Анализ приведённого примера из судебной практики приводит к необходимости разобраться в порядке определения и формы арбитражного соглашения. В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 29.12.2015

**АРБИТРАЖ — УДОБНАЯ ПЛАТФОРМА ДЛЯ
РАЗРЕШЕНИЯ КОНФЛИКТОВ, НО ПРИМЕНЯТЬ ЕЁ
РЕКОМЕНДУЕТСЯ ТОЛЬКО В ОТНОШЕНИЯХ
С ПРОВЕРЕННЫМИ ПАРТНЁРАМИ**

№ 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» арбитражное соглашение — это соглашение сторон о передаче в арбитраж всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между ними в связи с каким-либо конкретным правоотношением, независимо от того, носило такое правоотношение договорный характер или нет. Формы соглашения об арбитраже:

- отдельное соглашение,
- арбитражная оговорка,

- включение в устав юридического лица,
- обмен письмами, телеграммами (включая электронные документы),
- ссылка в договоре на документ, содержащий арбитражную оговорку,
- включение пункта в правила организованных торгов или правила клиринга.

Выделим главное. Арбитраж — удобная платформа для разрешения конфликтов, но применять её рекомендуется только в отношениях с проверенными партнёрами. Согласовывайте все условия, включаемые в соглашение об арбитраже. Помните, если оговорка содержится в договоре, то она распространяется на любые споры, связанные с заключением договора, его вступлением в силу, его действительностью, изменением, прекращением, признанием недействительным или незаключённым (иное может быть установлено самим арбитражным соглашением). Решения третейского суда могут быть отменены только по основаниям, указанным в ст. 233 АПК РФ.

Рассмотрим другой пример из практики. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.03.2017 по делу № А40-219464/16⁴ отменено решение Арбитражного суда г. Москвы от 20.01.2017 А40-219464/16-52-430⁵. Суть дела такова: заявитель ООО №1 обратился в суд с требованием о признании и приведении в исполнение решения Российско-Сингапурского Арбитража от 30.08.2016 по делу №RSA-5/16 к заинтересованному лицу ООО №2; установлено, что Российско-Сингапурским Арбитражем принято решение о взыскании денежной суммы по договору оказания юридических услуг. Компетенция Российско-Сингапурского Арбитража основана на арбитражном соглашении. Спор рассматривался на основании норм российского права.

4 Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.03.2017 по делу № А40-219464/16 URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/b9fce500-8a18-42a6-a333-42608356008a>

5 Определение Арбитражного суда г. Москвы от 20.01.2017 по делу № А40-219464/16-52-430 URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/b9fce500-8a18-42a6-a333-42608356008a>

Однако суд первой инстанции отказал ООО №1 в удовлетворении заявленных требований. В обосновании такого решения суд ссылаясь на ч. 4 ст. 15, ч. 1 ст. 46 Конституции РФ, Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 №1-ФКЗ «О судебной системе в РФ», Конвенцию ООН о признании и приведении в исполнение иностранных арбитражных решений (заключена в Нью-Йорке в 1958 году), ст. 7, 8, 10 Всеобщей декларации

**РАЗРЕШЕНИЕ ЗА РУБЕЖОМ СПОРА МЕЖДУ
СТОРОНАМИ, ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА КОТОРЫХ
НАХОДЯТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ОДНОГО
ГОСУДАРСТВА, НЕ ЗАПРЕЩЕНО**

прав человека, ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, ст. 241-244 АПК РФ — смысл сводится к тому, что рассмотрение на территории Республики Сингапур спора между юридическими лицами, зарегистрированными на территории Российской Федерации, несовместимо с принципами построения правовой системы государства, в признании и приведении в исполнение решения такого иностранного суда следует отказать в связи с нарушением публичного порядка Российской Федерации. К такому выводу пришёл Арбитражный суд г. Москвы.

Проанализируем дело. ООО №1 и ООО №2 заключили арбитражное соглашение, передав полномочия разрешения споров Российско-Сингапурскому Арбитражу. Суд первой инстанции сформулировал позицию так: «... рассмотрение на территории Республики Сингапур спора между юридическими лицами, зарегистрированными на территории Российской Федерации, несовместимо с принципами построения правовой системы государства...». Основания для отказа в признании и приведении в исполнение

решений иностранного арбитражного решения указаны в ст. 244 АПК РФ. Статьей 1 Закона РФ от 07.07.1993 № 5338-1 «О международном коммерческом арбитраже» установлена сфера применения закона:

1) споры из договорных и других гражданско-правовых отношений, возникающие при осуществлении внешнеторговых и иных видов международных экономических связей, если коммерческое предприятие хотя бы одной из сторон находится за границей;

2) споры предприятий с иностранными инвестициями, международных объединений и организаций, созданных на территории Российской Федерации, между собой, споры между их участниками, а равно их споры с другими субъектами права Российской Федерации⁶.

Вывод: в соответствии с действующим российским законодательством разрешение за рубежом спора между сторонами, юридические лица которых находятся на территории одного государства, не запрещено. Напротив, это является широко распространённой в мире практикой, никак не противоречащей публичному порядку Российской Федерации. На это указал Арбитражный суд Московского округа, вынося постановление об отмене решения суда первой инстанции.

Указанный спор не рассматривался на территории Сингапура, адрес арбитражного разбирательства: г. Москва, Гагаринский переулок, д. 5, о чём сказано даже в самом решении Арбитражного суда г. Москвы.

Отнести рассматриваемый спор к компетенции международного коммерческого арбитража нельзя.

Главное, что можно почерпнуть из данного примера, — российским судам иногда свойственна высокая степень изоляционизма. Не имея серьёзных (вернее, законных) на то оснований, суд принимает решение наложить запрет на передачу споров на рассмотрение арбитражам. Благо, в кассационной инстанции суд провёл более глубокий и тонкий анализ дела,

⁶ Закон РФ от 07.07.1993 № 5338-1 «О международном коммерческом арбитраже» // Российская газета. 14.08.1993.

указав на ошибку в применении норм материального и процессуального права.

Арбитраж с правовой точки зрения — наиболее цивилизованный способ разрешения конфликтов. Для судебных органов это также выгодное явление, ведь арбитражные суды и суды общей юрисдикции очень загружены. К тому же споры, передаваемые на рассмотрение в арбитраж, часто требуют вдумчивого анализа, серьёзного погружения в проблему, как в рассмотренных нами примерах.

КАКИЕ СЛОЖНОСТИ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ РЕШЕНИЯ ОБ АРБИТРАЖЕ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИХ ПРЕОДОЛЕНИЮ

1. Юридическое оформление договорённости.

Определение порядка разрешения спора в арбитраже регламентируется обширной нормативно-правовой базой. Основной принцип этих источников права — диспозитивный, то есть большая часть вопросов решается волей сторон. При юридическом оформлении отношений с контрагентом нужно быть очень внимательным. Подробно обсудите на переговорах, какие споры будут рассматриваться в рамках третейского разбирательства, каким образом и в каком количестве будут избираться арбитры, в какие сроки и где будут рассматриваться споры.

2. Недобросовестность контрагента.

**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**

С. Васильева

Арбитраж...

Третейский суд

Л. Ахтямова

Лжебанкротства застройщиков. Анализ судебной практики

Лжебанкротства

В практике банкротства строительных организаций часто встречаются случаи так называемого лжебанкротства, когда недобросовестные участники гражданско-правовых отношений, используя механизмы, предусмотренные законодательством о банкротстве, осуществляют мероприятия, направленных на сокрытие денежных средств, полученных от участников строительства, и причинение вреда кредиторам. Официально такое явление именуется фиктивным и преднамеренным банкротством.

Под преднамеренным банкротством понимается совершение руководителем или учредителем (участником) юридического лица либо гражданином, в том числе индивидуальным предпринимателем, действий (бездействия), заведомо влекущих неспособность юридического лица или гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (ч.2 ст. 14.12 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, ст.196 Уголовного кодекса Российской Федерации).

**В ХОДЕ ПРОВЕРКИ ПРОВОДИТСЯ АНАЛИЗ
ДАНЫХ ПРЕДПРИЯТИЯ — ДОЛЖНИКА ЗА
ПЕРИОД НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ЛЕТ**

Преднамеренным банкротством являются умышленные действия руководителей либо собственников предприятия-должника по созданию или увеличению неплатежеспособности своего предприятия путем совершения сделок с аффилированными лицами на заведомо невыгодных условиях, внесения недостоверных сведений в бухгалтерские либо иные документы, сокрытия или уменьшения имущества должника.

Фиктивное банкротство — заведомо ложное публичное объявление руководителем или учредителем (участником) юридического лица о несостоятельности данного юридического лица, а равно гражданином, в том числе индивидуальным предпринимателем, о своей несостоятельности, если это деяние причинило крупный ущерб (Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, ст.196 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Целью фиктивного банкротства является получение отсрочки (рассрочки) по уплате задолженности, уменьшение либо прощение долга путем введения в заблуждение кредиторов через публичное объявление о своей несостоятельности, перед объявлением которой ликвидные активы организации были переведены в собственность аффилированных компаний.

Для проведения фиктивного банкротства, как правило, создаются ситуации формального отсутствия денежных средств для проведения выплат кредиторам в течение длительного периода.

Следует отметить, что вынесение по указанным статьям обвинительных приговоров случается крайне редко (до 5% уголовных дел по данным статьям).

Однако руководители или учредители (участники) юридического лица могут привлекаться к уголовной ответственности по иным статьям УК РФ. В качестве примера можно привести уголовное дело в отношении бывшего руководителя ООО группа компаний «Поволжье» Апенкина А.К. Апенкин А.К. признан виновным в совершении преступления, предусмотренного ч. 1 статьи 201 УК РФ «Злоупотребление полномочиями», которое выразилось в привлечении денежных средств граждан по договорам долевого участия при отсутствии разрешений на строительство жилых домов в общей сумме не менее 860 084 614,66 рублей, в нецелевом использовании полученных от граждан на строительство квартир денежных средств, что повлекло причинение существенного вреда правам и законным интересам граждан — участникам финансирования долевого строительства жилья, заключившим договоры долевого участия в строительстве жилья, исполнившим свои обязательства перед застройщиком ООО группа компаний «Поволжье» по оплате стоимости жилья.

В период процедуры банкротства арбитражный управляющий должен осуществить проверку признаков фиктивного или преднамеренного банкротства. В ходе проверки проводится анализ данных предприятия-должника за период не менее 2 лет, предшествующих возбуждению производства по делу о банкротстве, а также за период проведения процедур банкротства. Исследованию подлежат учредительные документы должника, его бухгалтерская и статистическая отчетность, сделки, имущество,

кредиторская и дебиторская задолженность, иные документы, акты, регулирующие деятельность должника и возникшие в процессе его деятельности.

Анализируя сделки должника, арбитражный управляющий устанавливает соответствие сделок и действий (бездействия) органов управления должника законодательству РФ, а также выявляет сделки, заключенные или исполненные на условиях, не соответствующих рыночным условиям, послужившие причиной возникновения или увеличения неплатежеспособности и причинившие реальный ущерб должнику в денежной форме. Заведомо невыгодные условия сделки, заключенной должником, могут касаться, в частности, цены имущества, работ и услуг, вида и срока платежа по сделке, обеспечения, сторон сделки и многого другого.

Определение признаков фиктивного банкротства производится только в случае возбуждения производства по делу о банкротстве по заявлению должника. При этом на практике недобросовестный должник может вступить в сговор с кредитором либо сформировать кредиторскую задолженность аффилированных с ним лиц. В связи с этим представляется, что такой анализ признаков преднамеренного банкротства необходим в любом случае независимо от того, кто является заявителем по делу о банкротстве.

Для установления наличия (отсутствия) признаков фиктивного банкротства проводится анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, рассчитанных за исследуемый период в соответствии с Правилами проведения финансового анализа.

На практике выявление признаков преднамеренно и фиктивного банкротства встречается довольно редко, и не влияет на вопрос определения юридической судьбы предприятия. Как правило, предприятие на момент рассмотрения дела судом уже неплатежеспособно.

Так, в деле о банкротстве N А40-168854/2014 суд установил, что у должника имеются признаки преднамеренного банкротства, при этом введение процедуры внешнего управления не отвечает целям процедуры банкротства в целом, поскольку в данном случае процедура внешнего управления не будет направлена на обеспечение интересов как кредиторов должника,

так и самого должника. Процедура конкурсного производства правомерно введена судами исходя из наличия в материалах дела доказательств явной неплатежеспособности должника. (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.10.2016 N Ф05-12951/2016 по делу N А40-168854/2014).

В постановлении от 06.09.2016 N 18АП-9389/2016 по делу N А76-111/2015 о банкротстве ООО «Уральская строительная компания» суд

**ДОЛЖНИК МОЖЕТ ВСТУПИТЬ В СГОВОР
С КРЕДИТОРОМ ЛИБО СФОРМИРОВАТЬ
КРЕДИТОРСКУЮ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
АФФИЛИРОВАННЫХ С НИМ ЛИЦ**

апелляционной инстанции указал, что при выявлении в процедуре конкурсного производства обстоятельств, свидетельствующих о возможности восстановления платежеспособности должника, конкурсные кредиторы вправе рассмотреть соответствующий вопрос на собрании и обратиться к суду с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению. Возможность привлечения инвестора сохраняется при любой процедуре банкротства.

Результат выявления признаков преднамеренного банкротства может повлиять на права кредиторов в деле о банкротстве. В частности, установление признаков преднамеренного банкротства может способствовать привлечению к субсидиарной ответственности контролирующих должника лиц, установлению необходимости дополнительного оспаривания сделок должника.

В последние годы оспаривание сделок должника и привлечение контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности по его обязательствам приобрело достаточно распространенный характер. Однако следует отметить, что в большинстве случаев в удовлетворении соответствующих заявлений арбитражных управляющих суды отказывают.

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ДОЛЖНИКА, СОВЕРШЕННЫХ В ЦЕЛЯХ ПРЕДНАМЕРЕННОГО И ФИКТИВНОГО БАНКРОТСТВА

Правовым последствием осуществления фиктивного и преднамеренного банкротства вне зависимости формального выявления их признаков арбитражным управляющим, часто становится оспаривание сделок должника, и как следствие признание их недействительными и применение последствий недействительности в виде возвращения в конкурсную массу имущества либо восстановление в реестре требований кредитора, незаконно получившего преимущественное удовлетворение за счет имущества должника.

Часто оспариваемые в деле о банкротстве сделки застройщика, заключаются с заинтересованными лицами, нередко в совокупности с неравноценностью встречного предоставления либо полным его отсутствием.

Например, по делу о банкротстве ООО «Неоград-Инвест» в ходе оспаривания сделки судом установлено, что участником контрагента должника — ООО «ЭнергоСтройСервис» с 95 процентов долей являлось закрытое акционерное общество «АВК-Капитал», директор которого Петров Сергей Александрович также являлся директором и участником общества с ограниченной ответственностью «Мобайл парк» (доля 76,92 процентов), в свою очередь являющегося участником должника ООО «Неоград-Инвест» с 80 процентами долей.

Как указал суд, последующее поведение покупателя и продавца в рамках исполнения оспариваемой сделки свидетельствует о недобросовестном поведении сторон. При этом, ООО «ЭнергоСтройСервис» не представило доказательств подтверждающих предъявление векселя к оплате и

его оплату (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09.02.2016 N Ф04-19177/2015 по делу N А45-24311/2013)

В деле ходе оспаривания сделки в рамках дела о банкротстве ЖСК «Капиталь-2002» судом апелляционной инстанции установлено, что на момент совершения оспариваемой сделки Гопоненко Н.Ю. являлась лицом, контролирующим обе стороны сделки: являлась членом ЖСК «Капиталь-2002»

**КОНКУРСНЫЕ КРЕДИТОРЫ ВПРАВЕ ОБРАТИТЬСЯ
К СУДУ С ХОДАТАЙСТВОМ О ПРЕКРАЩЕНИИ
КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА**

и его единоличным исполнительным органом — председателем. Также Гопоненко Н.Ю. являлась единственным участником ООО «Мое отечество».

Суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что совокупность представленных в материалы дела доказательств свидетельствует о намерении сторон на безвозмездную передачу прав на квартиры, явившиеся предметом договора от 09.06.2010 и дополнительного соглашения от 30.06.2010, а также имеются основания для квалификации оспариваемого договора и дополнительного соглашения в качестве сделки дарения и следовательно, признании сделок ничтожными в силу статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (Постановление ФАС Поволжского округа от 25.06.2014 по делу N А57-5725/2010)

В деле N А41-42650/2011 суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, переданного должником контрагенту Шагизиганову А.Ф. по договору, значитель-

но превышает стоимость полученного встречного исполнения, а поэтому имеется совокупность условий для признания договора недействительной сделкой (Постановление ФАС Московского округа от 21.07.2014 N Ф05-15707/2013 по делу N А41-42650/2011).

Особенно интересным с этой точки зрения представляется оспаривание сделки в рамках дела о банкротстве ООО «Новые строительные технологии» (далее – ООО «НСТ»).

Судом установлено, что в результате совершения оспариваемой сделки, оформленной в виде последовательных (промежуточных) сделок между различными лицами, должнику были переданы незавершенные строительством объекты (многоквартирные жилые дома) с обязательствами перед участниками долевого строительства и при отсутствии возможности привлечения дополнительных участников строительства и получения дополнительного финансирования в отношении семидесяти спорных квартир.

Судом апелляционной инстанции установлено, что соответствующие права требования к ООО «НСТ» перешли к ответчикам безвозмездно, при отсутствии надлежащих доказательств осуществления финансирования долевого участия в строительстве.

Все промежуточные сделки были совершены их участниками в течение относительно незначительного периода времени и были объединены общей целью противоправного характера.

Так, судом установлено, что в период с 14.09.2010 по 16.11.2011 права требования в отношении спорных квартир были полностью переданы подконтрольному ответчикам ООО «СТК-Риэлт»; при этом все юридические лица, являвшиеся участниками правоотношений по передаче прав требований, прекратили свое существование путем ликвидации.

На основании исследования и оценки фактических обстоятельств дела апелляционный суд пришел к правомерным выводам о том, что ООО «СК «Бригантина», Щербак А.Ю. и ООО «СТК-Риэлт», будучи звеньями в цепочке последовательной передачи прав требования, не имели реального намерения приобретения этих прав и распоряжения ими в своих интересах,

а преследовали цель отчуждения у должника принадлежащих ему прав в преддверии банкротства, при сохранении контроля за ними со стороны ответчиков (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.05.2016 N Ф04-28796/2015 по делу N А46-8819/2013).

Суды нередко выявляют сделки, совершенные после принятия заявления о признании должника банкротом, направленные на вывод активов за-

**УСТАНОВЛЕНИЕ ПРИЗНАКОВ ПРЕДНАМЕРЕННОГО
БАНКРОТСТВА МОЖЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ
ПРИВЛЕЧЕНИЮ К СУБСИДИАРНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОНТРОЛИРУЮЩИХ
ДОЛЖНИКА ЛИЦ**

стройщика. Так, например, суд первой инстанции, установив, что рыночная стоимость переданного должником имущества существенно больше стоимости полученного встречного исполнения обязательства, пришел к выводу о том, что сделка, совершенная после принятия заявления о признании должника банкротом, была направлена на вывод активов должника, что в условиях неплатежеспособности Потребительского союза «Центр Социальных инвестиций» причинило ущерб кредиторам в виде утраты возможности получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества (Постановление ФАС Московского округа от 01.07.2014 N Ф05-2648/12 по делу N А40-79288/2011)

Показательным можно назвать дело о банкротстве жилищно-строительного кооператива «Малиновского-3», в рамках которого оспарива-

лись сделки, вследствие которых из конкурсной массы были изъяты права аренды земельного участка, а также отчуждены права и обязанности застройщика, в результате чего кредиторы лишились возможности удовлетворения своих требований к должнику.

Суд установил, что действительной целью ЖСК «Малиновского-3» являлось не удовлетворение потребностей участников строительства в строительстве жилого дома с одновременным погашением их требований к должнику, а вывод из конкурсной массы дорогостоящего актива должника с целью распоряжения им к своей выгоде и по своему усмотрению (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.12.2014 N Ф04-9018/2010 по делу N А46-8545/2009)

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЛИЦ, КОНТРОЛИРУЮЩИХ ДОЛЖНИКА, ЗА ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЕ) ПОВЛЕКШИЕ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Если должник признан несостоятельным (банкротом) вследствие действий и (или) бездействия контролирующих должника лиц, такие лица в случае недостаточности имущества должника несут субсидиарную ответственность по его обязательствам (п. 4 ст.10 Закона о банкротстве).

Пока не доказано иное, предполагается, что должник признан несостоятельным (банкротом) вследствие действий и (или) бездействия контролирующих должника лиц при наличии одного из следующих обстоятельств: причинен вред имущественным правам кредиторов в результате совершения этим лицом или в пользу этого лица либо одобрения этим лицом одной или нескольких сделок должника, включая сделки, указанные в статьях 61.2 и 61.3 настоящего Федерального закона;

Размер субсидиарной ответственности контролирующего должника лица равен совокупному размеру требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, а также заявленных после закрытия реестра требований кредиторов и требований кредиторов по текущим платежам, оставшихся не погашенными по причине недостаточности имущества должника.

В судебной практике встречаются различные действия (бездействие) лиц, контролирующих должника, повлекшие его неплатежеспособность.

Так, например, в деле N А56-47139/2013/суб руководитель должника привлечен к субсидиарной ответственности, в связи с тем, что должник, обладая признаками неплатежеспособности и недостаточности имущества, заключал с физическими лицами договоры, в рамках которых полу-

**НЕРЕДКО ВЫЯВЛЯЮТ СДЕЛКИ, СОВЕРШЁННЫЕ
ПОСЛЕ ПРИНЯТИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ
ДОЛЖНИКА БАНКРОТОМ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА
ВЫВОД АКТИВОВ ЗАСТРОЙЩИКА**

чал денежные средства, несмотря на что не исполнялись обязанности по инвестированию строительства многоквартирного жилого дома, что повлекло за собой расторжение соответствующего договора и невозможность в связи с этим приобрести квартиры для передачи контрагентам в собственность ((Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015 N 13АП-9385/2015 по делу N А56-47139/2013/суб).

**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**

Л. Ахтямова

Лжебанкротства застройщиков...

Лжебанкротства