



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

май 2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Наталья Пластинина

Не понравилась квартира? Верни её продавцу!

Роман Кузьмак

Взыскание долгов по коммунальным платежам — через судебный приказ

Наталья Фёдорова

Списание задолженности по налогам, срок на взыскание которых прошёл

Александр Турагин

Незаконный арест арендодателем имущества за неуплату аренды

Кирилл Антонов

«Детдомовские» квартиры: судебные споры по их получению

Дарья Кузьминова

Безвозмездное пользование недвижимым имуществом: спорные ситуации и практика их решения

Наталья Фомина

Неприватизированное жилье: проблемы наследства



Наталья Пластинина



Роман Кузьмак



Александр Турагин



Наталья Фомина

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Скандал с питерским ЖСК, где 3 000 человек «пролетели», даёт нам повод проанализировать этот «паровоз» застройщиков.

Скоро в  6...

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

Качество квартиры



Наталья Пластинина
**Не понравилась квартира? Верни её
продавцу!7**

Коммуналка



Роман Кузьмак
**Взыскание долгов по коммунальным платежам —
через судебный приказ19**

Налоги

Наталья Фёдорова
**Списание задолженности по налогам, срок на
взыскание которых прошёл.27**

Аренда



Александр Туранин
**Незаконный арест арендодателем имущества за
неуплату аренды41**

Максим Михайловский
**Правомерность взимания с арендатора
дополнительных платежей по договору аренды
офисного помещения49**

Дарья Кузьмина
**Безвозмездное пользование недвижимым
имуществом: спорные ситуации и практика их
решения** 63

Детдома

Кирилл Антонов
**«Детдомовские» квартиры: судебные споры по их
получению** 77

Страхование

В.Б. Токарев
**Компенсация от страховых компаний за
повреждённое и потерянное имущество
(квартира, дом): судебные споры**91

Приватизация



Наталья Фомина
**Неприватизированное жилье: проблемы
наследства**102



с. 19

Роман Кузьмак

...Судебный приказ выносится судьёй,
если размер денежных сумм, подлежащих взысканию,
не превышает пятьсот тысяч рублей...

с. 27

Наталья Фёдорова

...До момента
исключения
задолженности из лицевой
карточки не резонно
перечислять свои средства
по таким налогам...



с. 41

Александр Туранин

...Истец вправе
удерживать вещь,
переданную на хранение,
в размере задолженности
поклажедателя...

с. 49

Максим Михайловский

...Под «переменной частью арендной платы»
не могут подразумеваться коммунальные расходы...

с. 63

Дарья Кузьминова

...**Д**оговор ссуды недвижимого имущества, равно как и право ссудополучателя, не подлежат государственной регистрации...

с. 77

Кирилл Антонов

...**Е**сли в семье сироты трое и более детей, то норма площади жилья на каждого составляет **12 кв. м....**

с. 91

В.Б. Токарев

...**В**ложение страхового свидетельства в почтовый ящик никак не соответствует понятию «вручение страхователю»...



с. 103

Наталия Фомина

...**И**стец полагал, что квартира вошла в состав наследства после смерти матери, в связи с чем должна принадлежать обоим наследникам...

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 19.04.2017.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-23.**

**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



Наталья Пластинина

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

Не понравилась квартира? Верни её продавцу!

Покупатель жилья имеет право вернуть деньги, выплаченные за квартиру, которая его не устроила. На что ещё имеет право покупатель жилья с недостатками?

Человек, который приобрёл квартиру ненадлежащего качества, имеет право вернуть жильё продавцу и потребовать возврата полной стоимости квартиры. Такое решение вынес Верховный Суд, сообщает «Российская газета»¹.

А что на самом деле и в каких случаях может потребовать покупатель квартиры, в которой обнаружился недостаток? Обсудим подробнее.

Статьёй 469 ГК РФ установлены требования к качеству продаваемого покупателю товара. Так, в соответствии с частью 1 названной статьи продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (ч. 2 ст. 269 ГК РФ).

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

Если взять стандартный договор купли-продажи квартиры, покупателем по которой выступает гражданин, то обычно ни о каких целях приобретения в нём не говорится. Максимум, из чего следует, что в помещении собираются жить, — это указание в предмете договора на то, что продаётся «жилое помещение», или «для целей проживания», или «назначение — жилое» (обязательное условие). Никаких иных параметров в стандартных (типовых) договорах купли-продажи готового жилого помещения не указывается. Обычно как дополнительные условия-характеристики приобретаемого имущества указываются, что квартира продаётся с евроремонтом/социальным ремонтом, встроенной техникой, мебелью и пр. Достаточно редко в договоре встречаются указания на качество квартиры. Исключение составляют договоры купли-продажи квартир в новостройках. Именно в них

¹ http://realty.rbc.ru/news/58da07bf9a79476a34861b36?utm_source=gismeteo&utm_medium=news&utm_campaign=gism_top14

можно встретить условия о качестве. Например, о том, что квартира продаётся без ремонта, без техники, без штукатурки, полового и потолочного покрытия, без разводки труб отопления и/или электрических проводов.

Но в типовом договоре купли-продажи квартиры на вторичном рынке подобные сведения логично отсутствуют, а о качестве квартиры свидетельствует только указание на её назначение — жилое.

Нечасто, но всё же бывает так, что уже после регистрации перехода права собственности новоиспечённый собственник обнаруживает, что в купленной квартире имеются недостатки, и начинает думать, как же ему устранить последствия передачи ему товара (а квартира, по сути, является товаром) ненадлежащего качества. При этом ситуация может быть как вялотекущей, без особых последствий, так и весьма острой. В первом случае, как правило, речь идёт о таких недостатках, которые вполне могут быть быстро устранены.

В других же случаях речь может пойти о том, что жильё вообще непригодно для проживания. Но и это требуется доказать документально. Чаще всего доказательством служит экспертное заключение.

ЧТО МОЖЕТ СДЕЛАТЬ ПОКУПАТЕЛЬ, ЕСЛИ ОБНАРУЖИВАЕТ НЕДОСТАТОК В КУПЛЕННОЙ КВАРТИРЕ?

Согласно п. 1 ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Обычно именно в указанных трёх вариантах действий и стеснён покупатель. Случается, конечно, когда продавец (бывший собственник) квартиры добровольно и без судебной волокиты соглашается на одно из предложе-

ний — требований покупателя (см., например, Апелляционное определение Московского областного суда от 29.04.2015 по делу № 33-10297/15², где по делу следует, что часть недостатков была устранена продавцом добровольно ещё до судебного спора). Но чаще всё-таки покупателям приходится вступать в споры с продавцом.

В практике можно, хоть и редко, встретить **примеры уменьшения судом цены** уже проданного объекта недвижимости. См., например, Апелляционное определение Московского городского суда от 12.11.2015 по делу № 33-32975/2015³. Суд, принимая решение по делу, пришёл к выводу, что обнаружение прописанных в квартире лиц, сохраняющих право бессрочного пользования ею, является существенным нарушением условий договора купли-продажи квартиры, при котором покупатель вправе требовать изменений условий договора и уменьшения цены договора.

Бывает, что суд постановляет **обязать продавца устранить недостатки** своими силами и за свой счёт (в натуре). См, например, Апелляционное определение Московского областного суда от 29.04.2015 по делу № 33-10297/15⁴.

Однако чаще в практике встречаются решения суда **о взыскании с продавца расходов на устранение недостатков** (см. Апелляционное определение Московского городского суда от 28.09.2015 по делу № 33-35529/2015⁵). Однако при этом:

2 http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=895591&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.1345916738&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C198256#0

3 http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=962653&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.200549604&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C198256#0

4 http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=895591&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.1345916738&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C198256#0

5 http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=996167&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.292434369&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C198256#0

- факт выявления недостатков и стоимость их устранения должны быть подтверждены независимой экспертизой,
- при этом продавец должен быть уведомлен и о самом факте выявления недостатков, и приглашен на осмотр для проведения экспертизы на его основе,
- стоимость восстановительных работ должна быть подтверждена расчётным путём экспертом,
- квартира должна не соответствовать либо качеству, указанному в договоре купли-продажи, либо (и) строительным нормам и правилам, СанПиНам и пр.

В принципе, тот же результат ожидает стороны, если по делу будет проведена **судебная экспертиза** (назначена судом). См, например, Апелляционное определение Московского городского суда от 16.12.2015 по делу № 33-47374/2015⁶, где именно судебная экспертиза подтвердила, что в переданном покупателю объекте недвижимости имеются строительные дефекты, допущенные при строительстве объекта.

С продавца могут быть взысканы и иные денежные средства, которые только косвенно можно отнести к недостаткам проданной недвижимости. Например, расходы, связанные с приведением объекта недвижимости в надлежащее состояние по решению суда.

Пример из практики: покупателем был приобретён земельный участок, окультурен, огорожен по периметру капитальным забором на фундаменте. Уже много после сделки и вышеуказанных действий нового собственника во исполнение решения суда часть забора была снесена. Соответственно, новый собственник (покупатель) понёс убытки. Доказав размер данных убытков, а также время возникновения у продавца обязательств по

⁶ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=983672&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.1952517939&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2C18%2C198256#0

перемещению границ участка (до даты заключения договора купли-продажи с покупателем, о чём сосед выставлял требования ещё продавцу), покупатель взыскал с продавца указанные убытки в судебном порядке. По сути, они также могут быть признаны недостатком товара, выявленным после его передачи покупателю (Апелляционное определение Московского городского суда от 16.09.2015 по делу № 33-33519/2015⁷).

Иногда устранения недостатков можно требовать и тогда, когда акт приёма-передачи подписан без замечаний!

Обычно покупаемую квартиру (в том числе на первичном рынке) покупатель осматривает ещё до приёма-передачи, и лишь потом сторонами подписываются договор и акт. Однако застройщики при передаче построенной квартиры нередко практикуют юридическое оформление передачи построенной квартиры у себя в офисе, подписывают все документы, в том числе и акт приёма-передачи, передают ключи от квартиры покупателю. И лишь после этого покупатель не спеша исследует купленный товар. И при неспешном исследовании вполне могут быть выявлены явные или скрытые недостатки.

Поэтому нелишним будет узнать позицию суда относительно правомерности требований покупателя, вытекающих из обнаруженных недостатков товара при наличии подписанного покупателем акта приёма-передачи без замечаний к качеству объекта. В случаях, когда передаче подвергается новый объект недвижимости, такая несурезица бывает особенно часто: замечаний на момент передачи не было, а потом они появились. В такой ситуации довод продавца о том, что покупателем был подписан акт приёма-передачи квартиры, в котором он указал, что претензий к продавцу не имеет, суд признает несостоятельным, поскольку акт приёма-передачи квартиры подписывался покупателем в офисе продавца до момента осмотра квартиры, в связи с чем данный акт в части того, что покупатель не имеет претензий, не может быть принят в качестве подтверждения пере-

⁷ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=952169&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.2344325883&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C198256#0

дачи истцу квартиры надлежащего качества согласно условиям договора купли-продажи. (см. данную позицию, озвученную в Апелляционном определении Московского городского суда от 16.09.2016 по делу № 33-37135/2016⁸).

Вывод: если акт приёма-передачи был подписан в офисе застройщика-продавца до фактической передачи квартиры покупателю, указание в нём на отсутствие замечаний к качеству квартиры не имеет юридических последствий в случае возникновения спора относительно качества переданного объекта недвижимости.

ВАЖНО. Кстати, имейте в виду, что принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, **не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.**

Согласно п. 1 ст. 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что они возникли **до передачи ему товара или по причинам, возникшим до этого момента.**

Обязанность доказывания того обстоятельства, что товар передан с недостатками, которые не могли быть обнаружены при его осмотре в момент передачи и которые проявились при его использовании, лежит на покупателе. Если же покупатель видел недостатки (и не мог их не заметить при обстоятельствах передачи ему объекта), но не отразил замечания в акте приёма-передачи, то последующие его требования, вытекающие из продажи ему некачественного товара, могут оказаться и не удовлетворены, в том числе по судебному решению.

Пример из практики: покупателю была продана новая квартира (построенная), Акт приёма-передачи подписан без замечаний. Впоследствии

⁸ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=1118471&st=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.25693054&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2C18%2C198256#0

покупатель предъявил продавцу требования, вытекающие из передачи товара с недостатками. Так, согласно договору продавец должен был передать покупателю квартиру, оборудованную сантехническими приборами. По факту же их в квартире не оказалось. Суд отказал покупателю в иске, указав в своём решении, что отсутствие предусмотренного договором купли-продажи сантехнического оборудования является явным, а не скрытым недостатком и могло быть зафиксировано в акте приёма-передачи. Однако такового из представленного акта не следовало (Апелляционное определение Московского городского суда от 16.09.2016 по делу № 33-37135/2016⁹).

Вывод: если недостатки квартиры были видны (и не могли не быть не замечены) при передаче квартиры, но не были отражены в акте, покупателю очень сложно будет доказать правомерность своих требований, вытекающих из передачи ему товара ненадлежащего качества.

ЕСЛИ НЕДОСТАТОК СУЩЕСТВЕННЫЙ — КВАРТИРУ МОЖНО ВЕРНУТЬ!

В случае же существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору:

- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;
- потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (п. 2 ст. 475 ГК РФ). Однако данное требование к сделке по продаже недвижимости неприменимо, потому что:

⁹ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=1118471&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.25693054&ts=2021914913681735287&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefFid=65534%2C18%2C198256#0

— Согласно п. 3 ст. 475 ГК РФ требования об устранении недостатков или о замене товара, указанные в пп. 1 и 2 ст. 475 ГК РФ, могут быть предъявлены покупателем, если иное не вытекает из характера товара или существа обязательства.

— Правила, предусмотренные настоящей статьёй, применяются, если ГК РФ или другим законом не установлено иное (п. 5 ст. 475 ГК РФ).

— В соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о её качестве, применяются правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору (ст. 557 ГК РФ).

Таким образом, расширенные права покупателя, предусмотренные ст. 503 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимости в случае продажи ему товара ненадлежащего качества не применимы.

Покупатель недвижимости вправе только требовать:

- уменьшить стоимость покупки,
- сделать ремонт (устранить иные недостатки квартиры за счёт и силами продавца — бывшего собственника),
- возместить расходы по устранению недостатков, осуществлённых собственными силами и средствами,
- отказаться от исполнения договора и вернуть квартиру её бывшему собственнику.

Последнее, по сути, оказывается возможным только в судебном порядке, потому что достигнуть добровольной договорённости о реституции стороны, как правило, не могут.

При этом для возврата квартиры продавцу потребуется доказать, что выявленные недостатки проданной квартиры существенны. И здесь важ-

нейшим, пожалуй, становится правильное (неискажённое) понимание данного понятия.

КАКОЙ НЕДОСТАТОК КВАРТИРЫ ЯВЛЯЕТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМ?

В соответствии с разъяснениями подп. «а» п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» неустранимым недостатком товара считается «недостаток, который не может быть устранён посредством проведения мероприятий по его устранению <...> приводящий к невозможности или недопустимости использования данного товара в целях, для которых товар такого рода обычно используется...».

Для получения полного представления о существенности недостатка, позволяющего покупателю правомерно претендовать на расторжение договора купли-продажи квартиры, приведём **несколько примеров таких существенных недостатков**, правильность «квалификации» которых подтверждена судебными решениями.

1) Недостаток — дефекты во внутренней проводке, возникшие до передачи объекта и ставшие причиной пожара, конечно, могут стать существенными недостатками, если... будет доказано, что не только факт их наличия, но и то, что привели к плачевным последствиям именно они, а не эксплуатация иного оборудования или действия покупателя. В противном случае существенность недостатка считается недоказанной (см. Определение Московского областного суда от 25.10.2011 по делу № 33-22619¹⁰).

2) Недостаток — неправильно покрытая крыша на индивидуальном доме, прохудившаяся при первом же дожде. Недостаток, возникший ещё при строительстве, легко доказывается строительно-технической экспертизой (см. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.12.2015 по делу № 33-47374/2015¹¹).

¹⁰ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=281324&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=256859.3249231561&ts=31570149139358120484&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=198256&REFDST=100460&REFPAGE=0&dirRefId=65535%2C18%2C198256&134R=b%2C%E2%E5F0%ED%F3%F2%FC#0

¹¹ <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=983672&dst=>

А вот небольшие недостатки в отделочных работах (криво поклеенные обои, порванный натяжной потолок, отпадающий кафель от стены и пр.), как показывает практика, не могут считаться существенными, так как позволяют жить и использовать жильё по назначению (см. Апелляционное определение Московского областного суда от 07.05.2014 по делу № 33-9959/2014¹²).

Не сможет считаться существенным даже отсутствие одной из (или нескольких) коммунальных услуг в квартире, если их подача приостановлена или даже не осуществлен их первоначальный пуск (после принятия дома в эксплуатацию) по зависящим от жильцов причинам. Так, например, газ может быть отрезан из-за долгов собственника или не подключён из-за наличия несанкционированного переустройства помещения, где находится газовое оборудование. И вины продавца в этом может не быть вовсе (Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2013 по делу № 11-12574; Определение Московского городского суда от 19.12.2013 № 4г/9-12476/2013¹³).

**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**



Роман Кузьмак

юрист

Взыскание долгов по коммунальным платежам — через судебный приказ

С 01 июня 2016 года вступил в силу Федеральный закон от 02.03.2016 № 45-ФЗ, который внёс изменения в Гражданский процессуальный кодекс РФ (далее — ГПК РФ) по регулированию приказного производства. С внесением изменений кардинально изменилась процедура для управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК по многочисленным делам о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

До 01 июня 2016 года управляющие организации и ТСЖ, ЖСК преимущественно взыскивали задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в порядке искового производства, но некоторыми компаниями использовалась и схема по получению судебных приказов, но всё же реже, поскольку многие суды отказывали в выдаче судебного приказа, а также поскольку судебный приказ отменяется судом по заявлению должника в любом случае.

С 01 июня 2016 года в статью 122 ГПК РФ было внесено изменение, в соответствии с которым судебный приказ выдаётся, если заявлено требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и комму-

**ПО ДЕЛАМ О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО
ОПЛАТЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ
УСЛУГ ВЫДАЁТСЯ СУДЕБНЫЙ ПРИКАЗ**

нальных услуг, а также услуг телефонной связи. Таким образом, законодатель расширил перечень дел, по которым может выдаваться судебный приказ, а по сути, конкретизировал, что по делам о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг выдаётся судебный приказ. Ранее, хотя в ст. 122 ГПК РФ в перечне требований, по которым выдаётся судебный приказ, не было указанной категории дел, но управляющие организации ТСЖ, ЖСК могли обратиться с заявлением о выдаче судебного приказа, мотивируя тем, что требование основано на сделке, совершённой в простой письменной форме (договор управления собственником) и по сути является бесспорным.

На данный момент, хотя в ст. 122 ГПК РФ и добавили пункт, что судебный приказ выдаётся по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, из закона не следует, что с таким требованием кредитор может обратиться только в порядке

приказного производства. Но как показала судебная практика, теперь управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, по сути, могут обратиться в суд только с заявлением о выдаче судебного приказа, а не с исковым заявлением в общем порядке, даже если они полагают, что в споре с их должником (собственником помещения) имеется спор, или же им удобнее взыскивать задолженность в рамках искового производства, или взыскатели не хотят, чтобы должник формально подал возражения относительно его исполнения, и тогда управляющей организации, ТСЖ, ЖСК придётся подавать в суд иск. При этом хотел бы обратить внимание, что на практике такие дела носят массовый характер, и одной управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК одновременно подаётся большое количество исков или заявлений о выдаче судебных приказов. Подав несколько десятков заявлений о вынесении судебных приказов, часть из которых потом будет отменена должниками, придётся подавать иски, то есть процесс взыскания сильно затянется и потребует больших ресурсов на проведение такой работы.

Также с 01 июня 2016 года установлено, что судебный приказ выносится судьёй, если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, не превышает пятьсот тысяч рублей, ранее ограничения по сумме не было. Таким образом, если задолженность собственника помещения составляет более 500 000 рублей (что редко для указанной категории дел), то взыскатель может подать только исковое заявление в районный суд.

Нельзя согласиться со складывающейся новой практикой, что по указанной категории дел в суд можно обратиться исключительно с заявлением о вынесении судебного приказа, и только если мировой судья откажет в его вынесении или должник отменит определение о вынесении судебного приказа, то только тогда кредитор вправе обратиться в суд в порядке искового производства по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 4 ГПК РФ суд возбуждает гражданское дело по заявлению лица, обратившегося за защитой своих прав, свобод и законных интересов.

Положениями ч. 1 ст. 121 ГПК РФ предусмотрено, что судебный приказ — судебное постановление, вынесенное судьёй единолично на основании

заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по требованиям, предусмотренным ст. 122 ГПК РФ.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 15 ноября 2007 года № 785-О-О, положения, положения гл. 11 ГПК РФ «Судебный приказ» закрепляют упрощённый процессуальный порядок рассмотрения судами общей юрисдикции определённых категорий требований и, следовательно, на-

**ПРОЦЕСС ВЗЫСКАНИЯ СИЛЬНО ЗАТЯНЕТСЯ И
ПОТРЕБУЕТ БОЛЬШИХ РЕСУРСОВ НА ПРОВЕДЕНИЕ
ТАКОЙ РАБОТЫ**

правлены на защиту взыскателя по заявлению о выдаче судебного приказа. Согласно положениям абз. 4 ст. 122 и п. 4 ч. 1 ст. 125 ГПК РФ вынесение судебного приказа возможно по требованиям, которые носят характер бесспорных. Наличие признаков спора о праве в каждом конкретном деле устанавливается судьей, рассматривающим заявление о выдаче судебного приказа, который при наличии сомнений в бесспорном характере заявленных требований в целях защиты прав и интересов ответчика отказывает в принятии заявления, что не лишает заявителя права предъявить данное требование в порядке искового производства.

Кроме того, в силу норм действующего законодательства истец имеет право выбора между исковым и приказным производством и не может быть принуждён к подаче заявления о вынесении судебного приказа.

Возвращение искового заявления для обращения к мировому судье противоречит принципу диспозитивности и ограничивает конституционные права истца на судебную защиту и доступ к правосудию.

Между тем судебная практика пошла по другому пути. Апелляционное определение Московского городского суда от 8 ноября 2016 г. по делу № 33-43866\16:

**СУДЕБНЫЙ ПРИКАЗ ВЫНОСИТСЯ СУДЬЕЙ,
ЕСЛИ РАЗМЕР ДЕНЕЖНЫХ СУММ,
ПОДЛЕЖАЩИХ ВЗЫСКАНИЮ, НЕ ПРЕВЫШАЕТ
ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ**

«Как следует из ч. 1 ст. 121 ГПК РФ в редакции Федерального закона от 02.03.2016 № 45-ФЗ, судебный приказ — судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по требованиям, предусмотренным статьей 122 настоящего Кодекса, если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, или стоимость движимого имущества, подлежащего истребованию, не превышает пятьсот тысяч рублей.

В частности, судебный приказ выдается, если заявлено требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также услуг телефонной связи (абз. 9 ст. 122 ГПК РФ).

Пункт 1 части 1 статьи 23 ГПК РФ относит дела о выдаче судебного приказа к подсудности мирового судьи.

Возвращая исковое заявление, судья правомерно указал, что истцом заявлено требование о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг и оплате жилого помещения, размер денежных сумм, подлежащих взысканию, не превышает пятьсот тысяч рублей, в связи с чем

возникший спор подлежит рассмотрению в порядке приказного производства.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они соответствуют нормам процессуального права и фактическим обстоятельствам дела.

**ВЫНЕСЕНИЕ СУДЕБНОГО ПРИКАЗА ВОЗМОЖНО ПО
ТРЕБОВАНИЯМ, КОТОРЫЕ НОСЯТ
ХАРАКТЕР БЕССПОРНЫХ**

Доводы частной жалобы о том, что законодатель предоставил альтернативу заинтересованному лицу (истцу) определять способ защиты нарушенного права путем предъявления иска или заявления на выдачу судебного приказа, тогда как ООО «XXX» был выбран порядок искового производства, основаны на ошибочном толковании норм процессуального права, а потому не могут служить основанием к отмене обжалуемого определения».

Апелляционное определение Саратовского областного суда от 4 октября 2016 г. № 33-7478:

«Определением Кировского районного суда города Саратова от 26 июля 2016 года исковое заявление было возвращено истцу.

В частной жалобе ЖСК «PPP» просит определение суда отменить, так как считает, что возможность рассмотрения требований о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги с долевых собственников жилого помещения в порядке приказного производства законом не предусмотрена.

Проверив законность и обоснованность определения в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов частной жалобы, рассмотрев материал по частной жалобе по правилам ч. 3 ст. 333 ГПК РФ без извещения лиц, участвующих в деле, судебная коллегия полагает, что оснований для отмены вынесенного определения не имеется.

**СУДЕБНЫЙ ПРИКАЗ ВЫДАЕТСЯ, ЕСЛИ
ЗАЯВЛЕНО ТРЕБОВАНИЕ О ВЗЫСКАНИИ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ОПЛАТЕ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Согласно ч. 1 ст. 121 ГПК РФ (в редакции Федерального закона от 02 марта 2016 года № 45-ФЗ) судебный приказ — судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по требованиям, предусмотренным ст. 122 настоящего Кодекса, если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, или стоимость движимого имущества, подлежащего истребованию, не превышает пятьсот тысяч рублей.

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

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

Наталья Фёдорова

Списание задолженности по налогам, срок на взыскание которых прошёл

При обращении в банк за кредитом, для оформления льгот или по иным причинам время от времени граждане, а также зарегистрированные юридические лица и индивидуальные предприниматели при получении в налоговой инспекции справки о расчётах с бюджетом сталкиваются с отражением задолженности по налогам (пени и штрафам), о которой забыли не только они, но и налоговые органы. Не многие знают, что такая задолженность может быть исключена из лицевой карточки налогоплательщика (списана) при определённых условиях, предусмотренных подпунктом 4 пункта 1 статьи 59 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ).

ОБЯЗАННОСТЬ ЛИЦА ПЛАТИТЬ ЗАКОННО УСТАНОВЛЕННЫЕ НАЛОГИ СОПРЯЖЕНА С ОБЯЗАННОСТЬЮ НАЛОГОВЫХ ОРГАНОВ СВОЕВРЕМЕННО ВЗЫСКИВАТЬ ИХ

Всем известна конституционная обязанность платить законно установленные налоги и сборы (ст. 57 Конституции Российской Федерации). С целью контроля за исполнением этой обязанности созданы налоговые органы, деятельность которых регламентируется Законом «О налоговых органах Российской Федерации» от 21.03.1991 № 943-1. Из положений

**БЕЗ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ НАЛОГОВИКАМИ
ФАКТА НАПРАВЛЕНИЯ НАЛОГОВОГО
УВЕДОМЛЕНИЯ НЕВОЗМОЖНА ДАЛЬНЕЙШАЯ
ПРОЦЕДУРА ВЗЫСКАНИЯ**

ст. 6 и п. 9 ст. 7 данного закона следует, что контроль за полнотой и своевременностью уплаты (перечисления) в бюджетную систему Российской Федерации обязательных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, — это одна из главных задач налоговых органов, для чего им предоставлено право взыскивать недоимки, пени, а также штрафы в порядке, установленном НК РФ.

Законодателем предельно чётко прописаны порядок и сроки взыскания налогов (под налогами здесь понимаются также пени и штрафы). **Рассмотрим общий порядок взыскания с физического лица налогов с целью определения возможности в дальнейшем их списания.**

Взыскание налога с гражданина, не зарегистрированного индивидуальным предпринимателем, осуществляется в рамках ст. 45, 48 НК РФ в су-

дебном порядке. Обращению в суд предшествует осуществление налоговыми органами определённых процедур.

Налог на имущество физических лиц, транспортный налог, земельный налог исчисляет налоговый орган в соответствии с пп. 2, 3 ст. 52, п. 4 ст. 57 НК РФ: не позднее 30 рабочих дней до наступления установленного в законодательстве срока платежа. Налоговый орган обязан направить налогоплательщику налоговое уведомление, формы которого утверждены Приказами МНС (ФНС) России от 27 июля 2004 г. № САЭ-3-04/440@, от 7 сентября 2016 г. № ММВ-7-11/477@. Обязанность по уплате налога возникает не ранее даты получения налогового уведомления (п. 4 ст. 57 НК РФ). Без подтверждения налоговыми органами факта направления налогового уведомления невозможна дальнейшая процедура взыскания. Данная позиция подтверждается, например, в Определении ВС РФ от 28 июля 2010 г. № 4-В10-16.

Кроме того, поскольку п. 6 ст. 58 НК РФ предусматривает, что налогоплательщик обязан уплатить налог в течение одного месяца со дня получения налогового уведомления, если более продолжительный период времени для уплаты налога не указан в этом налоговом уведомлении. До истечения указанного срока не могут начисляться пени за неуплату налога в соответствии со ст. 75 НК РФ.

Если налог не уплачен в установленные сроки, то начинается процедура взыскания, первым документом которой является требование об уплате налога (налог к этому времени именуется недоимкой). *Недоимка — сумма налога, сумма сбора или сумма страховых взносов, не уплаченная в установленный законодательством о налогах и сборах срок (п. 2 ст. 11 НК РФ).*

Как следует из п. 1 ст. 70 НК РФ, требование об уплате налога должно быть вручено (направлено) налогоплательщику не позднее трёх месяцев со дня выявления недоимки. В случае, если сумма недоимки и задолженности по пеням и штрафам, относящейся к этой недоимке, составляет менее 500 рублей, требование об уплате налога должно быть направлено налогоплательщику не позднее одного года со дня выявления недоимки. Недоимка выявляется налоговым органом в автоматическом режиме путём анализа компьютерных лицевого счетов на предмет соответствия све-

дений о подлежащих уплате налогах и сведений о поступивших в уплату налогов денежных средств. При выявлении задолженности формируется документ — требование.

В п. 50 Постановления Пленума ВАС РФ от 30 июля 2013 г. № 57 разъяснено следующее: *в срок, предусмотренный п. 1 ст. 70 НК РФ, направляется требование об уплате суммы налога, которая была указана в налоговой декларации (расчете авансового платежа) или налоговом уведомлении, но фактически не перечислена налогоплательщиком в бюджет. При этом под днем выявления недоимки следует понимать следующий день после наступления срока уплаты налога (авансового платежа), а в случае представления налоговой декларации (расчета авансового платежа) с нарушением установленных сроков — следующий день после ее представления.*

Существуют определённые сроки вручения (получения) документов налогового уведомления и требования, которые считаются полученными независимо от данного факта, — на шестой день с даты направления. Конституционный Суд Российской Федерации в своем Определении от 8 апреля 2010 г. № 468-О-О трактовал буквальный смысл ст. 52 и п. 6 ст. 69 НК РФ следующим образом: *отсутствие возможности вручить налоговое уведомление (налоговое требование) федеральный законодатель увязывает не только с фактом уклонения налогоплательщика от его получения — им не исключаются и иные причины неполучения указанных документов налогоплательщиком, в том числе объективного характера. Признав направление данных документов по почте заказным письмом надлежащим способом уведомления, федеральный законодатель установил презумпцию получения его адресатом на шестой день с даты направления. Такое правовое регулирование призвано обеспечить баланс частного и публичного интересов в налоговых правоотношениях и гарантировать исполнение налогоплательщиками конституционно-правовой обязанности по уплате законно установленных налогов и сборов.*

Следовательно, если у налогового органа имеется документ, подтверждающий направление в ваш адрес требования, то ссылаться на незнание о его существовании не имеет смысла. Требование является точкой отсчёта для дальнейших действий налогового органа, в том числе исходя из его данных определяется подлежащая взысканию сумма налогов пени и

штрафов, а также от указанного в требовании срока платежа исчисляются сроки взыскания.

В п. 4 ст. 69 НК РФ предусмотрено, что требование об уплате налога должно быть исполнено в течение восьми рабочих дней с даты получения указанного требования, если более продолжительный период времени для уплаты налога не указан в этом требовании.

ОТ УКАЗАННОГО В ТРЕБОВАНИИ СРОКА ПЛАТЕЖА ИСЧИСЛЯЮТСЯ СРОКИ ВЗЫСКАНИЯ

Выставление требования является первым этапом взыскания, следующим является принудительное (судебное) взыскание.

Предъявить свои требования о взыскании налога в рамках п. 2 ст. 48 НК РФ налоговый орган вправе в суд общей юрисдикции в течение шести месяцев со дня истечения срока исполнения требования об уплате налога, сбора, страховых взносов, пеней, штрафов, если иное не предусмотрено настоящим пунктом. Налоговый орган может обратиться в суд с заявлением о взыскании налога с физического лица, только если суммарная задолженность превышает 3 000 руб. Если же в течение трёх лет «накопленная» задолженность не достигла указанной величины, то налоговый орган обращается в суд с требованием о взыскании имеющейся задолженности. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления о взыскании может быть восстановлен судом (на восстановлении пропущенного срока остановимся отдельно).

Теперь обобщим полученные сведения и посчитаем сроки, которые будут основанием для заявления, что задолженность, числящаяся на вашем лицевом счёте, может быть признана безнадежной к взысканию и исключена из вашей карточки. Предположим, что срок уплаты налога (который

составляет 3 000 рублей и более и вы по каким-либо причинам не заплатили) — 1 декабря 2015 года (налог за 2014 год), срок направления вам требования — не позднее 1 марта 2016 года. С учётом 6 дней на получение требования и 8 дней на его исполнение (дни по налоговому законодательству исчисляются рабочими), округляем и получаем, что исполнить требование добровольно необходимо до конца марта 2016 года. Срок для

**С МОМЕНТА НАСТУПЛЕНИЯ СРОКА УПЛАТЫ
НАЛОГА ДО МОМЕНТА ОКОНЧАНИЯ СРОКА ДЛЯ
ЕГО ВЗЫСКАНИЯ ПРОХОДИТ ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ**

направления налоговым органом заявления о выдаче судебного приказа составляет шесть месяцев, т. е. с апреля по сентябрь 2016 года. Вывод такой: если в октябре 2016 года налоговый орган инициировал взыскание и направил заявление о выдаче судебного приказа, то такой судебный приказ следует отменять, т. к. срок взыскания по такому требованию истёк. Итак, с момента наступления срока уплаты налога до момента окончания срока для его взыскания (направления заявления о выдаче судебного приказа) проходит девять месяцев.

Вместе с тем налоговым законодательством предусмотрено право налогового органа обратиться в суд с заявлением о восстановлении пропущенного срока по аналогии с процессуальными сроками при наличии уважительных причин пропуска (ч. 1 ст. 112 ГПК РФ, ч. 1 ст. 95 КАС РФ, ч. 2 ст. 117 АПК РФ). Являются ли заявленные налогоплательщиками причины пропуска срока уважительными, решает суд, но разъяснения, позволяющие квалифицировать причины пропуска срока как неуважительные даны в п. 60 Постановления Пленума ВАС РФ от 30 июля 2013 г. № 57: *не могут рассматриваться в качестве уважительных причин пропуска указанных сроков необходимость согласования с вышестоящим органом (иным лицом) вопроса о подаче налоговым органом в суд соответствующего заявления, нахождение предста-*

вителя налогового органа в командировке (отпуске), кадровые перестановки, смена руководителя налогового органа (его нахождение в длительной командировке, отпуске), а также иные внутренние организационные причины, повлекшие несвоевременную подачу заявления. Трудно представить, какие уважительные причины пропуска срока предъявления иска о взыскании задолженности по обязательным платежам может заявить налоговый орган, если исключить перечисленные ВАС РФ.

Итак, зная, как исчисляется срок для обращения взыскания задолженности по налогу, с учётом его пропуска, применяется подп. 4 п. 1 ст. 59 НК РФ, согласно которому *безнадёжными к взысканию признаются недоимка, задолженность по пеням и штрафам, числящиеся за отдельными налогоплательщиками, плательщиками сборов, плательщиками страховых взносов и налоговыми агентами, уплата и (или) взыскание которых оказались невозможными в случае принятия судом акта, в соответствии с которым налоговый орган утрачивает возможность взыскания недоимки, задолженности по пеням и штрафам в связи с истечением установленного срока их взыскания, в том числе вынесения им определения об отказе в восстановлении пропущенного срока подачи заявления в суд о взыскании недоимки, задолженности по пеням и штрафам.*

Налоговый орган не вправе принимать решения о признании недоимки и задолженности по пеням и штрафам безнадёжными к взысканию при отсутствии оснований, указанных в п. 1 ст. 59 НК РФ, в нашем случае — при отсутствии судебного акта, поэтому судебный спор может быть инициирован как налоговым органом, так и налогоплательщиком.

Рассмотрим первый вариант решения вопроса о списании задолженности — по заявлению налогового органа.

Налоговый орган пропустил срок для обращения взыскания и подал заявление по истечении установленного налоговым законодательством срока (как определить, пропущен ли срок, даны разъяснения в первой части статьи). Процессуальным законодательством предусмотрено, что сначала подаётся заявление о выдаче судебного приказа. Судебный приказ выносится без судебного разбирательства и вызова сторон, его копия направ-

ляется в адрес должника (ст. 123.5 КАС РФ). Как только судебный приказ получен, в течение 20 (календарных!) дней со дня его направления (дату направления видно на почтовом штампе) необходимо подать заявление судье, вынесшему судебный приказ об отмене судебного приказа. После вынесения определения об отмене судебного приказа налоговый орган

**ИСКЛЮЧЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ЗАПИСЕЙ
ИЗ ЛИЦЕВОГО СЧЕТА НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА
ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО НА ОСНОВАНИИ
СУДЕБНОГО АКТА**

вправе в течение шести месяцев обратиться с исковым заявлением в суд. При этом, подаёт ходатайство о восстановлении пропущенного срока на подачу заявления или не подаёт, в ходе искового производства вы вправе принимать участие в судебном разбирательстве и заявлять свои возражения относительно исковых требований. Главным вашим возражением будет, конечно, пропуск срока на предъявление требований о взыскании налога. Если с учётом позиции, изложенной в п. 60 Постановления Пленума ВАС РФ от 30 июля 2013 г. № 57, суд не признает причины пропуска срока уважительными, суд отказывает в удовлетворении исковых требований налоговому органу.

Как следует из п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 30 июля 2013 г. № 57, *согласно взаимосвязанному толкованию норм подп. 5 п. 3 ст. 44 и подп. 4 п. 1 ст. 59 НК РФ исключение соответствующих записей из лицевого счета налогоплательщика возможно только на основании судебного акта, в соответствии с которым налоговый орган утрачивает возможность взыскания недоимки, пеней, штрафов в связи с истечением установленного срока их взыскания, в том числе в случае отказа в восстановлении пропущенного срока подачи в суд заявления о взыскании этих сумм. Вы-*

вод об утрате налоговым органом возможности взыскания налогов, пеней, штрафов в связи с истечением установленного срока их взыскания может содержаться в судебном акте по любому налоговому делу, в том числе и в мотивировочной части акта. Соответствующие записи должны быть исключены налоговым органом из лицевого счета налогоплательщика немедленно после вступления такого судебного акта в силу.

Итак, если в судебном акте указано на пропуск установленного срока взыскания или на отказ в восстановлении процессуального срока, такой судебный акт является основанием для списания задолженности.

А как быть, если налоговый орган не обращается за взысканием задолженности даже после истечения установленного срока, а долги десятилетней давности отражены в лицевой карточке налогоплательщика? В таком случае есть **второй вариант решения вопроса о списании задолженности — по заявлению налогоплательщика.**

Обратиться в суд с заявлением о признании сумм, возможность взыскания которых утрачена, безнадежными к взысканию в связи с истечением срока их взыскания вправе не только налоговый орган, но и налогоплательщик. В Определении Конституционного Суда РФ от 26 мая 2016 г. № 1150-О разъясняется, что *оспариваемый заявителем подп. 4 п. 1 ст. 59 НК РФ прямо признает безнадежными к взысканию суммы налога, пени и штрафа, возможность взыскания которых утрачена налоговым органом, что должно быть подтверждено судебным актом. При этом указанное законоположение не ограничивает перечень субъектов, имеющих право инициировать соответствующее судебное разбирательство. Таким образом, оспариваемая норма не содержит каких-либо непреодолимых препятствий в реализации возможности признания сумм налога, пени и штрафа безнадежными к взысканию — по инициативе как налогового органа, так и налогоплательщика.*

Указанная позиция применялась арбитражными судами и была изложена в п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013: *при толковании подп. 4 п. 1 ст. 59 НК РФ судам необходимо исходить из того, что инициировать соответствующее судебное разбирательство вправе не только налоговый орган, но и налогоплательщик, в том числе путем по-*

дачи в суд заявления о признании сумм, возможность принудительного взыскания которых утрачена, безнадежными к взысканию и обязанности по их уплате прекращенной. Такое заявление облагается государственной пошлиной применительно к подп. 4 п. 1 ст. 333.21 НК РФ как иное заявление неимущественного характера и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства с учетом положений гл. 22 АПК РФ.

Обращаться гражданину необходимо в суд по месту нахождения налогового органа в порядке, установленном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации. При этом также необходимо соблюдать сроки, а именно три месяца с момента, когда стало известно о нарушенных правах, например, получили справку о задолженности, из которой следует, что по срокам уплаты отраженные долги не подлежат взысканию, или получили отказ в предоставлении каких-то льгот, и этот отказ связан с задолженностью по налогам (но вы точно знаете, что за последний год оплачивали все налоги, и квитанции имеются) — в трёхмесячный срок (ст. 219 КАС РФ) обращайтесь в суд. Для данного вида спора отсутствует обязательный досудебный порядок урегулирования спора (Апелляционное определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 02 ноября 2016 г. №78-КГ16-43).

Аналогично списывается задолженность по налогам и сборам индивидуальных предпринимателей и юридических лиц. По общему правилу в силу п. 2 ст. 45 НК РФ взыскание налога с организации или индивидуального предпринимателя производится в порядке, предусмотренном ст. 46 и 47 НК РФ (во внесудебном порядке). Если взыскание не производилось или производилось частично и сроки для осуществления дальнейших мероприятий налогового контроля истекли, то следует очистить лицевую карточку от «зависших» сумм.

При обращении с исковыми требованиями необходимо убедиться, что налоговый орган действительно не осуществил взыскание и в службе судебных приставов отсутствует неоконченное или прекращённое производство по спорным суммам налогов, поскольку **оценке подлежат обстоятельства, касающиеся возможности (или утраты возможности) взыскания налоговым органом налога, пени и штрафа.**

Существует категория исков по подп. 4 п. 1 ст. 59 НК РФ, заявленных налогоплательщиками в период, когда взыскание налогов находится в стадии взыскания службой судебных приставов-исполнителей (в т. ч. в результате поступления на исполнение судебного решения (приказа), постановления налогового органа о взыскании налога за счёт иного имущества в порядке ст. 47 НК РФ — по юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям). Соответственно, как это следует из ч. 1, 12 ст. 30 Федерального закона «Об исполнительном производстве», в общем случае судебный при-

**НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НЕ СОДЕРЖИТ
ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ СРОКОВ ДЛЯ СПИСАНИЯ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ**

став-исполнитель возбуждает исполнительное производство на основании исполнительного документа по заявлению взыскателя. Если судом будет установлено, что инспекцией приняты все необходимые меры по принудительному взысканию задолженности по налогам и пеням, что исполнительные производства, возбуждённые в отношении спорных сумм, не окончены и не прекращены, т. е. могут быть взысканы в законном порядке, то суд отказывает в удовлетворении иска. К такому выводу пришёл Верховный Суд РФ в Определении ВС РФ от 17 августа 2016 г. №305-КГ16-9981.

Если налоговый орган своевременно обратился в суд, передал исполнительные документы на взыскание в службу судебных приставов и исполнительное производство окончено или прекращено, то есть шанс списать эту задолженность. Из положений закона «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ от 02.10.2007 следует, что судебный приказ может быть предъявлен к исполнению в течение трёх лет со дня выдачи (п. 3 ст. 21). Если с даты вынесения судебного приказа истекли три года, то у вас есть право на обращение в суд с указанными требованиями, т. к. дальнейшее взыскание невозможно.

Получив на руки судебный акт с заветными словами об утрате налоговым органом возможности принудительного взыскания задолженности по налогам или об отказе в восстановлении пропущенного срока на взыскание недоимки (пени и штрафа), необходимо знать следующее: **утрата налоговым органом возможности принудительного взыскания налогов сама по себе не является основанием для прекращения обязанности по уплате налоговой задолженности.**

**ДО МОМЕНТА ИСКЛЮЧЕНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ИЗ
ЛИЦЕВОЙ КАРТОЧКИ НЕ РЕЗОННО ПЕРЕЧИСЛЯТЬ
СВОИ СРЕДСТВА ПО ТАКИМ НАЛОГАМ**

Налоговое законодательство не содержит обязательных сроков для списания задолженности, возможность принудительного взыскания по которой утрачена. Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 содержит в п. 9 указание на то, что *соответствующие записи должны быть исключены налоговым органом из лицевого счета налогоплательщика немедленно после вступления такого судебного акта в силу.* Но сколько по времени значит «немедленно»? Для списания, помимо судебного акта, налоговый

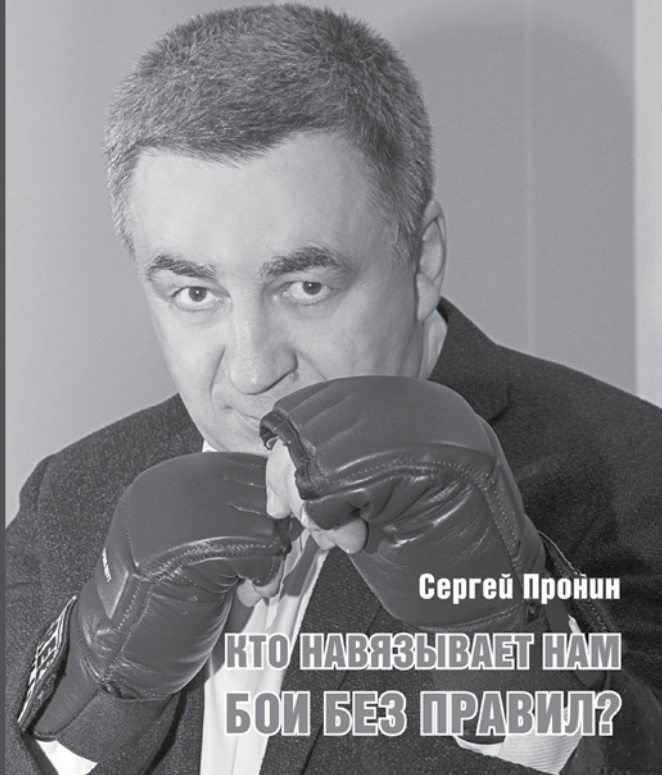
**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

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

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru
Владельцы журналов в издании "Управление" - 7802, 7803, 7804, 7805.

Главная тема номера: **КОМАНДА ВЛАСТИ**



Сергей Пронин
КТО НАВЯЗЫВАЕТ НАМ
БОИ БЕЗ ПРАВИЛ?

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru
Владельцы журналов в издании "Управление" - 7802, 7803, 7804, 7805.

Главная тема номера: **ПРОГРАММИСТЫ**



Олег Корякин
ФОРМУЛА УСПЕХА —
ЭТО НЕ КОНСТАНТА

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru
Владельцы журналов в издании "Управление" - 7802, 7803, 7804, 7805.

Главная тема: **АСУП**



УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru
Владельцы журналов в издании "Управление" - 7802, 7803, 7804, 7805.

Главная тема: **ДУХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**



Одна из самых
сильных мотиваций
— это новизна
Платон Юрченко



Александр Туранин

юрист

Незаконный арест арендодателем имущества за неуплату аренды

Законы РФ предусматривают при заключении договора аренды права и обязанности как арендодателя, так и арендатора, однако довольно часто арендодатель оказывается в более сильной позиции, чем арендатор. Из практики видно, что арендодатель прибегает к различным способам воздействия на арендатора, в том числе и к таким мерам, как удержание имущества арендатора в качестве залога для оплаты просроченной аренды.

Такое развитие событий может представлять серьёзную проблему для бизнеса. Удержание имущества арендатора проявляется в воспрепятствовании использованию имущества арендатором или даже в продаже его третьим лицам. Причём стоимость самого имущества может значительно превышать сумму задолженности перед арендодателем.

В законодательстве РФ об удержании имущества должника говорится лишь в двух статьях Гражданского кодекса (статьи 359, 360), и сама процедура удержания вызывает много вопросов.

В каких же случаях арендодатель имеет право удерживать имущество должника?

При заключении договора аренды обе стороны сразу могут установить правила и способы удержания имущества в случае просрочки оплаты аренды. В договоре определяется, в каких случаях и какое имущество может быть удержано. Такое право предоставлено арендатору статьёй 359 ГК РФ.

Об этом же говорит Высший Арбитражный Суд РФ: Для обеспечения обязательства по внесению арендной платы арендодатель вправе удерживать принадлежащее контрагенту оборудование, оставшееся в помещении после прекращения договора, если эти лица являются предпринимателями: Применимые нормы: п. 1 ст. 359 ГК РФ, п. 14 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66.

Также следует принять во внимание постановление ФАС Уральского округа от 10.06.2009 № Ф09-3781/09-С6 по делу № А47-5515/2008-11ГК: «Как установлено судами, спорное имущество передано истцу по договору субаренды, заключенному с общественной организацией, который прекратил свое действие по окончании указанного в нем срока. Доказательств заключения договора аренды между истцом и ответчиками в материалы дела не представлено.

Поскольку из материалов дела усматривается, что между истцом и ответчиками договорные отношения, предметом которых является истребуемое имущество, отсутствуют, вывод судов о неправомерном владении ответчиком данным имуществом следует признать верным.

В удовлетворении требований об обращении взыскания на удерживаемое помещение отказано правомерно, поскольку право на удержание вещи должника возникает у кредитора лишь в том случае, когда спорная вещь оказалась в его владении на законном основании. Возможность удержания вещи не может быть следствием захвата вещи должника помимо его воли».

**СТОРОНЫ СРАЗУ МОГУТ УСТАНОВИТЬ ПРАВИЛА
И СПОСОБЫ УДЕРЖАНИЯ ИМУЩЕСТВА В СЛУЧАЕ
ПРОСРОЧКИ ОПЛАТЫ АРЕНДЫ**

То есть удержание имущества арендатора признаётся незаконным в случае, когда договор аренды уже прекратил своё действие.

Если договор аренды расторгается по истечении срока договора и арендатор осведомлен о прекращении договора, то не вывезенное вовремя имущество не может рассматриваться как незаконно удерживаемое либо как действие, совершённое помимо воли арендатора. В таком случае за дальнейшее хранение имущества арендатор должен заплатить сумму по договорённости с арендодателем. Этот вывод следует из постановления ФАС Московского округа от 06.03.2014 № Ф05-1326/2014 по делу № А40-45424/13: «Исходя из положений ст. 359, 896 Гражданского кодекса Российской Федерации суды пришли к правомерному выводу, что истец вправе удерживать вещь, переданную на хранение, в размере задолженности поклажедателя.

Удержание как способ обеспечения исполнения обязательств направлено не только на удовлетворение требований кредитора за счёт стоимости удерживаемой вещи в случае неисполнения (ст. 360 ГК РФ), но и в первую очередь на стимулирование исполнения соответствующего обязательства самим должником, скорейшее разрешение сложившегося конфликта (ст. 359 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 897 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором хранения, расходы хранителя на хранение вещи включаются в вознаграждение за хранение.

По смыслу и содержанию ст. 309, 359, 897 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор, удерживающий вещь должника, имеет право на возмещение расходов по хранению данной вещи».

Но если же договор расторгнут досрочно, то арендодатель обязан дать разумные сроки для того, чтобы арендатор мог освободить помещение от своего имущества, в другом случае это может расцениваться как самовольный захват имущества арендатора.

Можно сделать вывод, что целесообразно ещё на стадии заключения договора включить в текст положения о том, как и в какой срок будет вывезено имущество арендатора и освобождено помещение и как арендодатель будет осуществлять хранение имущества за счёт арендатора при превышении этого срока. Тут вступает в силу глава 47 ГК РФ «Хранение», и все дальнейшие действия должны согласовываться с данной главой.

В ряде источников утверждается, что возможно удерживать только имущество должника, принадлежащее ему на законном основании, что будет подтверждено документально. Бывают случаи, когда арендодатель пытается удержать имущество, принадлежащее на праве собственности третьему лицу, такое удержание является незаконным. То есть, если арендатор предъявит документы, что данное имущество принадлежит третьему лицу либо само третье лицо заявит о праве собственности, тогда арендодателю ничего не остаётся, кроме как передать вещь её законному владельцу и прекратить её удерживать.

Однако в судебной практике бывает иначе. Как видно из постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 06.12.2005 № Ф08-5460/2005 по делу № А53-22384/2004-15, суд необоснованно отклонил довод предприятия о правомерности удержания в порядке ст. 359 ГК РФ 21 единицы автотранспорта в связи с наличием задолженности ОАО «XXX» перед предприятием по договору хранения. Вывод суда основан на том, что ОАО «XXX»

не является собственником имущества, поэтому в случае неисполнения им обязательств по договору хранения удержание имущества, принадлежащего третьему лицу, не имеет правовых оснований. Указанный вывод не соответствует законодательству. В силу ст. 359 ГК РФ удержание является односторонней сделкой, совершаемой кредитором с целью исполнения основного обязательства. По смыслу данной статьи названный способ обеспечения обязательства применяется кредитором при условии принадлежности предмета удержания должнику, при этом не имеет правового значения вещный или обязательственный титул владения вещью. В противном случае недопустимость удержания вещи, не принадлежащей

**УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА
ПРИЗНАЁТСЯ НЕЗАКОННЫМ В СЛУЧАЕ, КОГДА
ДОГОВОР АРЕНДЫ УЖЕ ПРЕКРАТИЛ СВОЁ
ДЕЙСТВИЕ**

должнику на праве собственности, может являться основанием для злоупотребления правом со стороны собственника имущества и должника, поскольку кредитор будет лишён возможности защиты нарушенного права и оперативного понуждения неисправного должника к исполнению обязательства. Отсутствие титула права собственности на удерживаемое имущество у должника не препятствует возможности удовлетворения требований кредитора в порядке, предусмотренном ст. 360 ГК РФ, поскольку право удержания в этом случае не преобразуется в право залога, а лишь является специальным приёмом юридической техники путём применения механизма, установленного для реализации заложенного имущества. Поскольку истцом не оспаривается наличие задолженности по договору хранения, предприятие правомерно удерживало автотранспортные средства в порядке удержания с целью понуждения должника к погашению задолженности.

Также мы должны рассмотреть случаи, когда вещь, находящаяся в залоге у арендодателя, была перепродана арендатором третьему лицу. Тут мы должны обратиться к п. 2 ст. 359 ГК РФ. В нём говорится: «Кредитор может удерживать находящуюся у него вещь, несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом».

**ИСТЕЦ ВПРАВЕ УДЕРЖИВАТЬ ВЕЩЬ,
ПЕРЕДАННУЮ НА ХРАНЕНИЕ, В РАЗМЕРЕ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПОКЛАЖЕДАТЕЛЯ**

Какие действия требуется предпринять для правомерного удержания имущества арендатора в случае задержки или неоплаты им аренды?

Первое, что необходимо сделать, — это убедиться, что договором аренды не установлены ограничения или запреты на удержание имущества должника. Второе — удостовериться, что договор аренды является расторгнутым и арендатор уведомлен об этом в установленном законом порядке. Согласно закону и сложившейся судебной практике, п. 1 ст. 450.1 ГК РФ, право на односторонний отказ от договора (его исполнения) может быть осуществлено путём уведомления другой стороны о соответствующем отказе. Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами, иными нормативными правовыми актами или договором.

Направление по месту нахождения (месту жительства) арендатора письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства является надлежащим исполнением обязанности арендодателя в рамках ст. 619 ГК РФ. В судебной практике возникают споры относительно того, считается ли арендатор надлежащим образом уведомленным, если он получил уведомление о рассмотрении спора о расторжении договора арен-

ды, заключённого на неопределённый срок, и какими доказательствами может быть подтверждено получение такого уведомления.

Следует иметь в виду, что Федеральным законом от 28.06.2013 № 134-ФЗ в ст. 51 ГК РФ внесены изменения. Согласно новой редакции п. 2 указанной статьи данные государственной регистрации включаются в ЕГРЮЛ. Лицо, добросовестно полагающееся на эти данные, вправе исходить из того, что

**ПРАВО УДЕРЖАНИЯ В ЭТОМ СЛУЧАЕ НЕ
ПРЕОБРАЗУЕТСЯ В ПРАВО ЗАЛОГА**

они соответствуют действительности. Юридическое лицо в отношениях с указанным лицом не вправе ссылаться на данные, не включённые в реестр, а также на содержащиеся в нём недостоверные сведения. Исключение составляют случаи, когда данные внесены в реестр в результате неправомερных действий третьих лиц или иным путём помимо воли юридического лица.

**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**

Максим Михайловский

адвокат

Правомерность взимания с арендатора дополнительных платежей по договору аренды офисного помещения

Аренда

Большое значение для нормальной деятельности хозяйствующих субъектов имеет выбор офисного помещения, цена аренды такого помещения и состав арендных платежей. Даже в нынешних условиях, когда предложение на рынке офисных помещений высокого класса превышает спрос на эти помещения, ситуация ценообразования на них оставляет желать лучшего.

Помимо достаточно высокой ставки арендной платы, собственник при заключении договора аренды старается минимизировать свои расходы по содержанию объекта недвижимости, а в идеале — полностью переложить их на арендодателя. В связи с этим, помимо арендной платы, договором аренды предусматривается возложение на арендатора различных дополнительных платежей, общая сумма которых в некоторых случаях равна ставке арендной платы. Между тем вопрос правомерности фактического возложения на арендатора расходов по содержанию собственности арендодателя далеко не однозначен.

Возложить на арендатора бремя содержания имущества арендодатель может через ряд услуг, предоставляемых им любому лицу, вступающему в арендные отношения. Скрываются такие услуги под названием «эксплуатационные, накладные и прочие расходы». При этом соответствующие услуги зачастую оказываются не арендодателем, а третьими лицами в пользу арендодателя. Не исключены случаи, когда вышепоименованные услуги не оказываются вовсе или оказываются в процессе исполнения арендодателем требований государственных и муниципальных органов, связанных с содержанием объекта недвижимости, то есть в случаях, когда оказание таких услуг напрямую не связано с качественными параметрами арендуемого помещения.

Объём и стоимость эксплуатационных расходов зависят не столько от качества управления офисным зданием, сколько от его технического состояния, местоположения, размеров арендуемого помещения и состава дополнительных услуг. Такими дополнительными услугами могут быть: содержание здания и прилегающей территории, а также обеспечение нормального функционирования систем жизнеобеспечения здания, санитарное обслуживание, компенсация арендной платы за земельный участок, на котором расположено здание, платежи за воздействие на окружающую среду, ремонт и уборка мест общего доступа в здании и прилегающей территории, вывоз снега, благоустройство и озеленение прилегающей территории, поливка газонов, организация мероприятий по обеспечению режима безопасности в здании, организация пропускного режима и прочее, то есть услуги, оказание которых входит в бремя содержания собственности. Через эксплуатационные расходы арендодатель перекладывает бремя содержания имущества на арендатора, исходя из занимаемой послед-

ним площади, и подстраховывает себя от изменения размера собственных расходов ввиду изменения расценок на оказываемые арендодателю услуги, сохраняя тем самым привычный уровень прибыли.

При заключении договора аренды здания или сооружения (в рассматриваемом случае — части такого здания или сооружения) стороны обязаны в силу положений ст. 564 ГК РФ согласовать размер арендной платы, при

**СООТВЕТСТВУЮЩИЕ УСЛУГИ ЗАЧАСТУЮ
ОКАЗЫВАЮТСЯ НЕ АРЕНДОДАТЕЛЕМ, А ТРЕТЬИМИ
ЛИЦАМИ В ПОЛЬЗУ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

этом арендодатель обычно предлагает определить цену договора аренды в виде нескольких составляющих: общей минимальной ежемесячной арендной платы, переменной части арендной платы, а также оплаты накладных расходов. В этом случае под минимальной арендной платой понимается собственно ставка аренды за единицу арендуемой площади, под переменной частью арендной платы — коммунальные платежи, а под накладными расходами — поименованные в предыдущем абзаце расходы арендодателя на содержание принадлежащего ему объекта недвижимости. По вопросам правомерности возложения на арендатора дополнительных расходов по договору аренды, к сожалению, не сложилось единообразной судебной практики, что позволяет арендодателям обременять арендатора дополнительными платежами, включение которых в договор аренды не всегда является соответствующим закону. Связаны такие факты как с наличием некоторых противоречий в законе, так и с различным подходом судов к практике его применения.

Правила установления арендной платы определены п. 2 ст. 614 ГК РФ: «Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды».

По мнению некоторых арендодателей, выражение «иные формы оплаты аренды» позволяет установить в договоре аренды обязанность арендатора по внесению «переменной части арендной платы». Между тем такое выражение в данном случае подразумевает не механизм и способ исчисления арендной платы, а именно форму оплаты — денежную или неденежную. Данный вывод можно сделать на основе анализа всего содержания п. 2 ст. 614 ГК РФ, в которой устанавливается возможность оплаты аренды как денежными средствами, так и работами, товарами, услугами. В любом случае под «переменной частью арендной платы» не могут подразумеваться коммунальные расходы, оплата которых возлагается на арендатора как часть арендной платы.

Указанная позиция изложена в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»: «Возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы». Судом было указано, что формулировка условий договора аренды, в силу которого на арендатора здания, сооружения, помещения возлагается обязанность по оплате коммунальных услуг, не может рассматриваться как устанавливающая форму и размер арендной платы, поскольку аренда-

тель фактически не получает встречного предоставления за переданное в аренду здание. Оплата арендатором коммунальных услуг сама по себе не означает возмездности договора аренды. В Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2015) была поддержана высказанная Президиумом ВАС РФ точка зрения относительно возможности возложения на арендатора оплаты коммунальных расходов:

**ПОД «ПЕРЕМЕННОЙ ЧАСТЬЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ»
НЕ МОГУТ ПОДРАЗУМЕВАТЬСЯ КОММУНАЛЬНЫЕ
РАСХОДЫ**

«Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).

В силу абзаца второго п. 3 ст. 308 ГК РФ обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. ГК РФ и иные законы не содержат норм о возникновении на основании договора аренды нежилого помещения обязанности у арендатора по внесению платы за коммунальные услуги перед оказывающим их третьим лицом (исполнителем коммунальных услуг, ресурсоснабжающей организацией).

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (п. 2 ст. 616 ГК РФ) установлена в отношениях с арендодателем, а не исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды.

Исполнитель коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) в отсутствие заключенного с ним договора не имеет возможности осуществ-

влять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется нежилым помещением, в том числе на основании договора аренды.

Поэтому в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения».

АРЕНДАТОР МОЖЕТ СТОЛКНУТЬСЯ С УСТАНОВЛЕНИЕМ ЛИМИТОВ НА ПОЛЬЗОВАНИЕ КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ

Представляется, что позиция высших судебных органов должна определять единообразие судебной практики по данному вопросу, что подтверждается, к примеру, Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2016 № 09АП-11628/2016 по делу № А40-126177/2015.

Однако часть судов решает вопрос о возможности возложения на арендатора обязанности по оплате коммунальных расходов иным образом. Так, например, в Постановлении ФАС Московского округа от 29.03.2010 № КГ-А40/1107-10 по делу № А40-41197/09-54-346 указано: «Кроме того, апелляционный суд обоснованно взыскал с ответчика коммунальные платежи, поскольку в силу пункта 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Таким образом, на арендатора возлагается обязанность нести иные расходы по содержанию арендованного имущества, связанные с его

обычной или коммерческой эксплуатацией, в том числе по оплате коммунальных услуг...».

В состав коммунальных услуг обычно входит потребление электричества, воды и теплоэнергии, а также услуги по водоотведению. Размер потребления таких услуг регулируется путём установки индивидуальных приборов учёта, фиксирующих потребление ресурсов. Однако арендодатели не всегда устанавливают такие приборы учёта и препятствуют их установке арендаторами. Арендодатель может поставить один прибор учёта на здание, а между арендаторами распределять расходы пропорционально площади арендуемого помещения. При этом ресурсопотребление разных арендаторов может быть разным даже при равенстве арендуемых площадей. Сами здания, в которых находятся арендуемые помещения, могут значительно отличаться потреблением ресурсов в силу местоположения, архитектурных решений, их конструкции.

При заключении договора аренды арендатор может столкнуться с установлением лимитов на пользование коммунальными услугами (обычно электроэнергией), за превышение которых на арендатора могут быть возложены штрафы. Суды в таких случаях встают на сторону арендодателя (постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2011 № 06АП-5251/2010). Такая практика может быть обоснованна в случае аренды здания, сооружения, помещения для производственных целей, однако при аренде офисных помещений установление лимитов потребления значительно ограничивает возможность осуществления арендатором нормальной хозяйственной деятельности в арендуемом помещении.

В офисных и торговых центрах коммунальные платежи подразделяются на составляющие: оплата услуг, потреблённых арендатором, и компенсация части стоимости общих коммунальных услуг в здании (отопление мест общего пользования, водоснабжение и канализация общих туалетных комнат и проч.). Как уже было сказано выше, практика возложения на арендатора обязанностей по оплате коммунальных платежей не соответствует позиции высших судебных органов. Возложение же обязанности по оплате коммунальных расходов в помещениях, которые не используются арендатором напрямую, представляет собой переложение арендодателем бремени содержания принадлежащего ему имущества, установленного

ст. 210 ГК РФ, на третьих лиц. Все расходы арендодателя по содержанию принадлежащего ему имущества, предполагающего возможность свободного публичного пользования и не являющегося объектом аренды, ввиду отсутствия прямого указания на это в договоре и акте приёма-передачи, должны покрываться арендодателем самостоятельно, в том числе из сумм получаемой им арендной платы. Иной подход означал бы возможность возложения собственником всех расходов по содержанию принадлежащего ему имущества на третьих лиц и получение им доходов от использования собственности без несения бремени её содержания, что противоречило бы п. 3 ст. 1, пп. 1 5 ст. 10 ГК РФ, устанавливающим принцип добросовестности в гражданских правоотношениях и запрет на заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В практике арендных отношений часто встречаются договоры, условиями которых предусматривается возложение на арендатора обязанности по компенсации расходов арендодателя по уплате вообще всех платежей, связанных с содержанием и эксплуатацией принадлежащего ему объекта недвижимости: налогов, сборов, штрафов в бюджет, связанных с владением и использованием имуществом, налога на имущество, коммунальных и иных платежей, расходов по содержанию земельного участка, на котором расположено здание, и т. д. В договоре аренды такие условия обычно охватываются понятием «накладные расходы». Возможность возложения на арендатора вышеперечисленных расходов установлена, по мнению арендодателей, положениями п. 2 ст. 616 ГК РФ: «Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды».

К сожалению, суды периодически принимают малообоснованные решения по данному вопросу, возлагая на арендатора обязанность по оплате таких расходов и подтверждая тем самым возможность переложения бремени содержания собственности на третьих лиц. Так, в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 31.01.2007 по делу № А05-3280/2006 указано: «Арендванное ответчиком помещение является частью здания. Поэтому эксплуатационное (техническое) обслуживание здания включает в себя и аналогичное обслуживание помещения. Следовательно, Общество как владелец помещений не может не нести приходящихся на его

долю затрат по эксплуатационному обслуживанию. Расходы по техническому обслуживанию относятся к расходам на содержание имущества, которые в силу пункта 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан нести арендатор...».

**НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО ВОЗМОЖНОСТИ
ВОЗЛОЖЕНИЯ НА АРЕНДАТОРА БРЕМЕНИ
СОДЕРЖАНИЯ ИМУЩЕСТВА, КОТОРЫМ ОН НЕ
ВЛАДЕЕТ И НЕ ПОЛЬЗУЕТСЯ**

Между тем в судебной практике существует и иная точка зрения. Так, Арбитражным судом г. Москвы в Решении по делу № А40-242646/2015 было указано: «Вместе с тем, суд указывает на то, что фактически установленная договором обязанность арендатора по оплате накладных расходов сводится к возложению на него бремени содержания имущества, которое в соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ также возложено на собственника имущества». Данная позиция была поддержана Девятым апелляционным арбитражным судом, в Постановлении № 09АП-51613/2016-ГК, указавшем: «По мнению суда апелляционной инстанции, суд первой инстанции пришел к верному выводу о том, что в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения <...> а фактически установленная договором обязанность арендатора по оплате накладных расходов сводится к возложению на него бремени содержания имущества собственника».

Следует отметить, что гражданским законодательством РФ не предусмотрено возможности возложения на арендатора бремени содержания имущества, которым он не владеет и не пользуется, а титул собственности,

а также права владения и пользования на которое закреплены за другим лицом. Таким образом, возложение на арендатора обязанности по оплате расходов, связанных не с содержанием арендованного имущества, а с эксплуатацией и содержанием мест общего пользования или земельного участка под зданием, нельзя признать соответствующим действующему законодательству РФ.

**ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ СДЕЛАТЬ ВЫВОД О
НЕПРАВОМЕРНОСТИ ВОЗЛОЖЕНИЯ НА
АРЕНДАТОРА РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

В отношении расходов на содержание земельного участка необходимо отметить, что в силу п. 2 ст. 654 ГК РФ *«установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором»*. Представляется, что и при аренде части здания или сооружения, которым является арендуемое помещение, должна действовать указанная норма, что позволяет сделать вывод о неправомерности возложения на арендатора расходов на содержание земельного участка.

Вышеуказанные проблемы возникают при заключении договора аренды ввиду различного толкования положений п. 2 ст. 614 и п. 2 ст. 616 ГК РФ, определяющих, соответственно, порядок установления и оплаты арендных платежей и случаи отнесения расходов по содержанию арендованного имущества на арендатора. Рассматривая вопрос правомерности отнесения на арендатора расходов по содержанию имущества, необходимо отметить, что законодатель вкладывал в норму п. 2 ст. 616 ГК РФ смысл,

в соответствии с которым арендатор обязан осуществлять расходы, связанные с содержанием исключительно арендованного имущества, но не имущества, которое хотя и является составной частью того здания или сооружения, но не является объектом аренды. Данная позиция вытекает как из содержания п. 1 ст. 616 ГК РФ, в которой речь идёт об обязанностях по капитальному ремонту арендованного имущества, так и из содержания

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕ ПОРОЖДАЕТ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ АРЕНДАТОРА ПЕРЕД
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ**

п. 2 этой статьи, которым на арендатора возлагаются обязанности по надлежащему содержанию и текущему ремонту имущества. Расширительное толкование вышепоименованной нормы не может быть признано обоснованным, так как допущение возможности возложения на арендатора обязанности оплаты расходов, связанных с содержанием имущества, не являющегося объектом аренды, позволит возложить на него же и обязанности по текущему ремонту такого имущества, что будет явно противоречить как положениям ст. 210 ГК РФ, так и смыслу законодательства об аренде.

Помимо вышеуказанных проблем, одним из наиболее важных вопросов, связанных с арендой помещений, является вопрос правомерности возложения на арендатора обязанности по заключению договора с управляющей многоквартирным домом компанией при аренде нежилых помещений в жилом доме и несения арендатором расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома. По данному вопросу сложилась единообразная судебная практика, основывающаяся на ст. 161, 162 ЖК РФ, в силу которой возложение на арендатора обязанностей по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесённых ею расходов недопустимо. Указанная позиция была высказана в Постановлении Президиума ВАС РФ от

12.04.2011 № 16646/10 и подтверждена Постановлением Президиума ВАС РФ от 17.04.2012 № 15222/11 по делу № А40-99124/10-37-796.

Выводы суда основаны на положениях ГК РФ, согласно которым расходы на содержание арендованного имущества несёт арендатор, если иное не установлено законом или договором аренды. Бремя содержания имущества в силу ст. 210 ГК РФ несёт его собственник, если иное также не установлено законом или договором. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений, они же и несут бремя его содержания. Каждый участник такой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также расходов по его содержанию и сохранению. Таким образом, именно собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества. Условиями договора аренды это правило не может быть изменено, ввиду того что собственник не обладает правом возлагать на арендатора обязанность заключать гражданско-правовой договор, по которому арендатор будет нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома, с третьим лицом. Подобный договор аренды не порождает обязательств арендатора перед управляющей компанией.

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

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

В номере:

Стандарты в области автоматизации ДОУ

Роль нормативных актов при внедрении информационных технологий в социальном управлении

Организация работы с обращениями граждан в военной прокуратуре Каспийской флотилии

Особенности документирования работы частного кадрового агентства

Документирование процедуры государственной итоговой аттестации в вузе

Документирование института наставничества в кадровых службах

Надо ли увеличивать сроки хранения документов?

Судебная ответственность при утрате документов

Как оформить снятие дисциплинарного взыскания

№1
2017

При поддержке:

Дарья Кузьмина

Безвозмездное пользование недвижимым имуществом: спорные ситуации и практика их решения

В современном мире безвозмездное пользование не типично для коммерческого оборота, так как предоставляющая сторона не преследует цели извлечения прибыли. Однако институт безвозмездного пользования — явление довольно распространённое в личных и бытовых отношениях, в государственном секторе, а также часто используется в просветительских, благотворительных и иные социально значимых целях. В статье затронуты наиболее часто встречающиеся спорные ситуации по передаче недвижимого имущества в безвозмездное пользование, а также дана их оценка с учётом сложившейся судебной практики.

Регламентация безвозмездного пользования недвижимым имуществом в первую очередь осуществляется главой 36 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ). В целях передачи имущества в безвозмездное пользование между сторонами (ссудодателем и ссудополучателем) должен быть заключён договор безвозмездного пользования (договор ссуды).

Кроме того, в связи с существенным сходством аренды и ссуды ряд правил о договорах аренды применяется и к ссуде. В остальной части действуют общие нормы о договоре и обязательствах (главы 21-29 ГК РФ), а также специальные нормы, в зависимости от субъектов договорных отношений и передаваемых в безвозмездное пользование объектов.

Так, например, в соответствии с п. 1 ст. 689 ГК РФ требования к условию договора ссуды о его предмете определяются п. 3 ст. 607 ГК РФ (объекты аренды), который в силу п. 2 ст. 689 ГК РФ распространяется и на договор безвозмездного пользования. Из данной нормы следует, что отсутствие в договоре данных, которые позволяют определённо установить вещи, подлежащие передаче ссудополучателю, означает, что существенное условие договора (его предмет) осталось несогласованным, а значит, договор не может быть признан заключённым.

Такого подхода единодушно придерживается и судебная практика. Например, в постановлении ФАС СКО от 27.02.2007 № Ф08-617/2007 договор безвозмездного пользования был признан судом незаключённым в связи с тем, что его содержание не позволяет индивидуализировать имущество, являющееся объектом сделки. К таким же выводам приходят СК по гражданским делам ВС Республики Карелия (апелляционное определение от 28.05.2013 по делу № 33-1481/2013), ФАС ЗСО и ФАС МО (в постановлениях от 03.06.2003 № Ф04/2368-323/А67-2003 и от 05.04.2002 № КГ-А41/1813-02 соответственно).

В ряде случаев суды указывали, что в материалах дела имеется совокупность доказательств, позволяющая определённо установить предмет договора безвозмездного пользования (постановление ФАС ЦО от 10.11.2009 № Ф10-4860/09; определение ВАС РФ от 10.02.2010 № ВАС-696/10). Остановимся подробнее на следующем примере.

По делу № А47-12046/2015 от 28.07.2016 судом первой инстанции было отмечено, что из представленных истцом доказательств не представляется возможным идентифицировать торговый павильон, переданный ответчику по договору безвозмездного пользования, в связи с отсутствием его технических характеристик, а также установить тождественность переданного имущества с теми объектами, которые находятся на территории курорта ответчика. Однако в апелляционной и кассационной инстанциях это решение было отменено со ссылкой на п. 3 ст. 607 ГК РФ и п. 15 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах

**НЕВОЗМОЖНОСТЬ ИНДИВИДУАЛИЗИРОВАТЬ
ИМУЩЕСТВО РАСЦЕНИВАЕТСЯ СУДАМИ КАК
НЕСОГЛАСОВАННОЕ УСЛОВИЕ ДОГОВОРА ОБ
ОБЪЕКТЕ, А САМ ДОГОВОР НЕ СЧИТАЕТСЯ
ЗАКЛЮЧЁННЫМ**

практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», гласящего о том, что если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору, и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключённость или недействительность. Принимая во внимание, что указанный объект (торговый павильон) был передан и принят по акту приёма-передачи от 18.06.2009 без замечаний и возражений, и отмечая, что представитель ответчика в ходе рассмотрения дела в судах первой и апелляционной инстанций данный факт не отрицал, суд кассационной

инстанции заключил, что у сторон не имелось разногласий относительно объекта сделки.

Из представленных примеров можно сделать вывод, что в договоре безвозмездного пользования важно чётко определить, какая вещь подлежит передаче. Невозможность индивидуализировать имущество расценивается судами как несогласованное условие договора об объекте, а сам договор не считается заключённым.

**ПОКА ОБЩЕСТВО В ОТСУТСТВИЕ ЗАКОННЫХ
ОСНОВАНИЙ ОСУЩЕСТВЛЯЛО ПОЛЬЗОВАНИЕ
ПОМЕЩЕНИЯМИ, НА ЕГО СТОРОНЕ ВОЗНИКЛО
НЕОСНОВАТЕЛЬНОЕ ОБОГАЩЕНИЕ**

Немаловажным вопросом является и определение сторон договора, особенного внимания заслуживает ссудодатель. Согласно п. 1 ст. 690 ГК РФ право передачи вещи в безвозмездное пользование принадлежит её собственнику и иным лицам, уполномоченным на то законом или собственником.

Приведём следующий пример. Судом было установлено (определение ВС РФ от 27.12.2016 № 301-ЭС16-1825), что муниципальному учреждению здравоохранения (далее — Учреждение) на праве оперативного управления принадлежали нежилые помещения. Департамент муниципального имущества дал согласие на передачу в безвозмездное пользование указанных помещений Городской специализированной службе (далее — Служба). Учреждение (ссудодатель) и Служба (ссудополучатель) подписали договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом от 01.01.2011, а 25.06.2014 и 25.12.2014 Служба и ООО «СРС» (далее — Общество) подписали договоры безвозмездного пользования указанным недвижимым имуществом.

Исследовав материалы дела, суд пришёл к выводу, что пункт договора о предоставлении ссудополучателю (Службе) права сдавать недвижимое имущество в безвозмездное пользование или в аренду физическим и юридическим лицам без согласия ссудодателя (Учреждения) является недействительным, поэтому на момент подписания спорных договоров у Службы отсутствовало право на передачу недвижимого имущества в безвозмездное пользование Общества; соответственно, за то время, пока Общество в отсутствие законных оснований осуществляло пользование помещениями, на его стороне возникло неосновательное обогащение в виде сбережённой платы за пользование государственным имуществом, закреплённым за истцом на праве оперативного управления.

Примерами аналогичных решений могут являться постановление АС ВВО от 14.09.2016 № Ф01-3385/2016 (правопредшественник истца передал принадлежащее ему на праве оперативного управления имущество по договору безвозмездного пользования третьему лицу, которое на основании спорных договоров передало его ответчику, чего оно не вправе было делать), постановление АС ЗСО от 14.03.2017 № Ф04-9/2017 (администрация сельсовета в отсутствие правовых оснований распорядилась участком, право собственности на который принадлежит иному публично-правовому образованию), постановление Четвертого ААС от 26.01.2015 № 04АП-6439/2014 (договор безвозмездного пользования жилыми помещениями признан недействительным, суд обязал ООО освободить занимаемые помещения и передать их федеральному государственному казенному учреждению) и др.

Большинство спорных ситуаций возникает, когда недвижимое имущество передаётся в безвозмездное пользование государственными (муниципальными) предприятиями или учреждениями, имущество которых находится в государственной (муниципальной) собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (в отношении учреждений), или, наоборот, указанные субъекты являются ссудополучателями.

Изучив материалы дела в кассационной инстанции ВС РФ установил (определение ВС РФ от 29.02.2016 № 307-ЭС15-19956): Территориальное управление Федерального агентства (далее — Управление Росимущества)

и Управление Федеральной службы (далее — Управление Росреестра) заключили договор безвозмездного пользования имуществом от 07.11.2005 № 612-БП, по которому были переданы в безвозмездное пользование нежилые помещения в здании. По актам приёма-передачи от 14.11.2005, 01.05.2006, 01.03.2006 эти помещения переданы Управлению Росреестра. Распоряжением Комитета по управлению государственным имуществом указанное здание закреплено на праве хозяйственного ведения за компанией «Я». В соответствии с передаточным актом от 12.05.2006 имущественные и неимущественные права и обязанности компании «Я» переданы федеральному государственному унитарному предприятию «ВГТРК» (далее — Предприятие) как правопреемнику. Дополнительным соглашением от 23.11.2006 балансодержателем определено Предприятие. Право хозяйственного ведения Предприятия на указанное здание зарегистрировано 23.04.2008.

Между Предприятием и Управлением Росимущества 05.12.2013 было заключено дополнительное соглашение № 3 к договору безвозмездного пользования, по условиям которого представителем собственника по договору признаётся Управление Росимущества, ссудодателем — Предприятие.

Исходя из вышеизложенного судом был сделан следующий вывод. Поскольку имущество, находящееся в пользовании у Управления Росреестра, было закреплено на праве хозяйственного ведения за компанией «Я» (правопредшественником Предприятия) до момента заключения оспариваемого дополнительного соглашения, то на момент его подписания Управление Росимущества не могло являться ссудодателем по договору от 07.11.2005 № 612-БП, так как не имело соответствующих полномочий. В соответствии со ст. 294, 295 ГК РФ, ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Постановлением Правительства РФ от 03.12.2004 № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», п. 5 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственник имущества, закреплённого за

предприятием на праве хозяйственного ведения, осуществляет согласование сделок по распоряжению таким имуществом. При этом государственные предприятия с согласия собственника имущества распоряжаются недвижимым имуществом, закреплённым за ними на праве хозяйственного ведения, самостоятельно. Собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

**К ДОГОВОРУ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ПРИМЕНЯЮТСЯ ПРАВИЛА О ФОРМЕ И ПОРЯДКЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА
АРЕНДЫ**

Так, в кассационной инстанции определением ВС РФ от 27.12.2016 № 301-ЭС16-18258 договоры безвозмездного пользования недвижимым имуществом от 26.06.2014 и от 25.12.2014 были признаны недействительными, поскольку спорные договоры подписаны в отсутствие согласия собственника недвижимого имущества и с нарушением положений ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции).

Отдельно хотелось бы отметить, что заключение договоров безвозмездного пользования государственного или муниципального имущества осуществляется в соответствии со ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и в соответствии с приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход

прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Из вышесказанного можно сделать вывод, что в отношении п. 1 ст. 690 ГК РФ судебная практика единогласна: только собственник (управомоченное лицо) имеет право передачи вещи в безвозмездное пользование, в противном случае договор считается недействительным.

Учитывая, что рассматриваемое в настоящей статье имущество является недвижимым, стоит остановиться на таком вопросе, как государственная регистрация прав на недвижимое имущество при передаче в безвозмездное пользование.

Согласно п. 1 ст. 164 ГК РФ сделки с землёй и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных в ст. 131 ГК РФ и Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Федеральный закон 122-ФЗ). В перечне прав на недвижимость, подлежащих регистрации, определённых в ст. 131 ГК РФ, права ссудополучателя на временное безвозмездное пользование не названы. Кроме того, ст. 4 Федерального закона 122-ФЗ в соответствии со ст. 131 ГК выделяет также регистрацию наряду с правами и их ограничений (обременений), которые представляют собой наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении прав собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.).

Таким образом, действующее законодательство не требует государственной регистрации ни договора передачи объекта недвижимости в безвозмездное пользование, ни возникшего в связи с этим у ссудополучателя права безвозмездного пользования объектом недвижимости, ни возникшего временного обременения собственности на объект недвижимости (постановление ФАС ВСО от 05.10.2012 по делу № А78-9493/2011).

Аналогичный вывод сделали ФАС ДО (постановление от 11.03.2013 № Ф03-385/2013), ФАС МО (постановление от 25.09.2013 по делу № А40-152947/12-54-980), АС ЦО (постановление от 21.04.2016 № Ф10-865/2016).

В то же время следует отметить, что Федеральным законом от 22.10.2014 № 315-ФЗ внесены изменения в ст. 689 ГК РФ, согласно которым к договору безвозмездного пользования объектом культурного наследия применяются правила о форме и порядке государственной регистрации договора аренды (ст. 609 ГК РФ).

В целях формирования единообразной и соответствующей закону практики осуществления государственной регистрации и государственного кадастрового учёта Минэкономразвития России дал следующие разъяснения.

С учётом п. 2 ст. 651 ГК РФ (аренда здания или сооружения), п. 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений», подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации договор аренды здания, сооружения, нежилого помещения, заключённый на срок не менее года. В этой связи Минэкономразвития России приходит к выводу, что поскольку на договоры безвозмездного пользования объектом культурного наследия распространены положения ГК РФ о государственной регистрации договоров аренды, то ст. 609 ГК РФ должна применяться в отношении договоров безвозмездного пользования объектом культурного наследия с учётом также положений ГК РФ о государственной регистрации договоров аренды соответствующих видов объектов недвижимости, то есть в том числе с учётом положений п. 2 ст. 651 ГК РФ (а также разъяснения, содержащегося в п. 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»).

Таким образом, можно сделать вывод, что по общему правилу договор ссуды недвижимого имущества, равно как и право ссудополучателя, не подлежат государственной регистрации, за исключением объектов культурного наследия, к которым применяются правила о форме и порядке государственной регистрации договора аренды.

Большая часть судебных споров в отношении безвозмездного пользования недвижимым имуществом касается обязанности по содержанию передаваемой вещи.

Согласно ст. 695 ГК РФ ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на её содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования. Судебная практика по данному вопросу единогласна: ссудополучатель (сторона, указанная в договоре) обязуется оплачивать расходы по содержанию имущества, а в случаях, если только часть недвижимого имущества ссудодателя передана в безвозмездное пользование, то нести расходы по содержанию пропорционально доле занимаемой площади (определение ВС РФ от 30.09.2016 № 306-ЭС16-12408, постановление АС ВСО от 26.08.2016 № Ф02-4584/2016, постановление АС ДО от 23.01.2017 № Ф03-6251/2016, постановление АС МО от 17.03.2017 № Ф05-149/2017, постановление АС ПО от 29.06.2016 № Ф06-9836/2016).

Рассмотрим следующие ситуации.

Ресурсоснабжающая организация обратилась с иском о взыскании с религиозной организации и муниципального образования в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом задолженности за потреблённую тепловую энергию и процентов за пользование чужими денежными средствами (определение ВС РФ от 01.03.2017 № 303-ЭС16-15619).

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об обоснованности заявленных требований о взыскании задолженности за счёт казны муниципального образования, указав на то, что в рассматриваемом случае Комитет как собственник объекта недвижимости, переданного в безвозмездное пользование религиозной организации, обязан в силу закона оплатить поставленный ему истцом коммунальный ресурс (ст. 210 ГК РФ).

Суд округа, отменяя принятые по делу судебные акты и отказывая в удовлетворении иска, исходил из того, что фактическим потребителем поставленной тепловой энергии являлась религиозная организация, в адрес которой направлялись счета-фактуры на оплату, а ранее — проекты договоров

на отпуск тепловой энергии. На основании положений п. 3 ст. 438 ГК РФ суд округа пришёл к выводу о сложившихся фактических договорных отношениях ресурсоснабжающей организации и религиозной организации по поставке тепловой энергии, в связи с чем счёл отсутствие договора теплоснабжения в виде подписанного обеими сторонами (ресурсоснабжающей организацией и религиозной организацией) документа не влияющим на квалификацию названных отношений и не освобождающим религиозную организацию от обязанности оплачивать потреблённую тепловую энергию.

**ДОГОВОР ССУДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАВНО КАК И ПРАВО ССУДОПОЛУЧАТЕЛЯ, НЕ
ПОДЛЕЖАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ**

В кассационной инстанции судом было установлено, что обязанность ссудополучателя нести расходы по коммунальному обслуживанию помещения, предусмотренная условиями заключённого между Комитетом и религиозной организацией договора безвозмездного пользования и вытекающая из положений ст. 695 ГК РФ, установлена в отношениях с Комитетом, а не с ресурсоснабжающей организацией, которая не является стороной указанного договора. Поэтому в отсутствие договора между ссудополучателем нежилого помещения и ресурсоснабжающей организацией обязанность по оплате поставленного ресурса возлагается на лицо, обладающее вещным правом на нежилое помещение. Средства были взысканы с ссудодателя.

К такому же выводу в кассационной инстанции пришёл АС ДО (постановление от 23.01.2017 № Ф03-6251/2016): в отсутствие заключённого договора между ссудополучателем и организацией, обслуживающей многоквартирный дом, ответственным перед такой организацией является собственник переданного по договору безвозмездного пользования имущества. Далее судом указано, что это обстоятельство само по себе не ис-

ключает право собственника обратиться в последующем к ссудополучателю за компенсацией понесённых расходов, учитывая положения ст. 695 ГК РФ и условия договора безвозмездного пользования.

Аналогичное решение можно наблюдать в постановлении АС ЗСО от 10.03.2017 № Ф04-7090/2017 со ссылкой на правовую позицию, изложенную в определении ВС РФ от 19.09.2014 № 307-ЭС14-1880, где разъяснено, что собственник помещения, оплатив услуги по управлению и содержанию многоквартирного дома, вправе обратиться с соответствующим требованием к лицу, в пользование которого помещение передано.

**ПРИ ОПЛАТЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ РАСХОДОВ
СОБСТВЕННИКОМ ИМУЩЕСТВА (ССУДОДАТЕЛЕМ)
ПОСЛЕДНИЙ ИМЕЕТ ПРАВО ВЗЫСКАТЬ
ПОНЕСЁННЫЕ РАСХОДЫ С ССУДОПОЛУЧАТЕЛЯ**

Как пример такого взыскания с ссудополучателя можно привести дело № А29-2462/2016 (постановление АС ВВО от 27.01.2017 № Ф01-5681/2016). Судом было установлено, что Комитет по управлению муниципальным имуществом обратился с иском о взыскании в доход бюджета муниципального образования в порядке регресса расходов по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и процентов за пользование чужими денежными средствами на всю взыскиваемую сумму с момента вступления решения в законную силу по день фактической оплаты долга. Требование было удовлетворено, поскольку факт исполнения ссудополучателем договорной обязанности по оплате услуг соразмерно занимаемой площади не доказан.

Аналогичной позиции в отношении ст. 695 ГК РФ придерживаются суды даже в ситуации, когда договор безвозмездного пользования между сто-

ронами не заключался. По делу № 33-12120/2016 (апелляционное определение Красноярского краевого суда от 07.09.2016) сложилась следующая ситуация: истец является собственником квартиры, которую он приобрёл у ответчиков 12.08.2008 по договору купли-продажи. Ответчики на основании устной договорённости остались проживать в указанной квартире, обещали вносить плату за жилищно-коммунальные услуги по квартире, однако за период проживания в квартире ответчики услуги по содержанию жилого помещения, жилищно-коммунальные услуги не оплачивали, в результате чего образовалась задолженность, которая была выплачена истцом в ноябре 2015 года и январе 2016 года.

Судами первой и апелляционной инстанции заявленные требования были удовлетворены, исходя из того, что в период образования задолженности по жилищно-коммунальным услугам в квартире проживали ответчики, которые фактически пользовались данными услугами, однако их оплату не производили. Соответственно, суд пришёл к выводу, что между истцом и ответчиками состоялся договор безвозмездного пользования имуществом, в связи с чем в силу положений ст. 695 ГК РФ ответчики должны были нести обязанность по уплате жилищно-коммунальных услуг за указанное выше жилое помещение, предоставленное им истцом на условиях безвозмездного пользования.

**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**

Кирилл Антонов

юрист

«Детдомовские» квартиры: судебные споры по их получению

Выпускники детских домов относятся к самым незащищённым слоям общества. У них нет родственников, которые могли бы им оказать помощь, у них нет работы, нет жилья, нет денег. По закону каждый выпускник детского дома имеет право на получение жилья общей площадью не менее 16 кв. м. Однако на деле получить такую недвижимость удаётся не многим. Но обо всём по порядку.

СИРОТА — КТО ЭТО?

Прежде чем разбираться, кому положено жильё, а кому нет, стоит разобраться с понятием «ребёнок-сирота». Государство относит к этой категории детей, оставшихся без попечения по следующим причинам:

1. Лишение родителей родительских прав по причине нахождения их в местах лишения свободы, невыполнения ими родительских обязанностей, признания их недееспособными и пр.;
2. Родители считаются пропавшими без вести;
3. Находятся в лечебных учреждениях.

Детям, которые лишились опеки родителей до наступления совершеннолетия, по закону полагается жильё.

ЖИЛЬЁ ДЛЯ СИРОТЫ

Обеспечить квартирой или комнатой ребёнка должно правительство города за счёт городского бюджета. При этом жильё должно отвечать таким требованиям:

1. Жильё должно быть отдельным и не иметь других владельцев.
2. Жильё должно быть оснащено водопроводом, водоотводом, отоплением, электроснабжением, сантехникой.
3. Жильё должно находиться в том регионе, в котором прописан ребёнок.

Если у ребёнка по тем или иным причинам отсутствует регистрация, то недвижимость должна быть предоставлена в том месте, где располагается детский дом, из которого он выпускается.

По техническим параметрам квартира для сироты должна соответствовать таким требованиям:

1. На одного нуждающегося положено жильё площадью 36 кв. м.
2. Если в семью сироты входит 2 человека, то жильё должно иметь площадь 42 кв. м.
3. При составе семьи 3 и более человек на каждого члена полагается 12 кв. м.

**ПО ОКОНЧАНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА НЕДВИЖИМОСТЬ
ПЕРЕХОДИТ РЕБЁНКУ В БЕССРОЧНОЕ
ПОЛЬЗОВАНИЕ**

При этом в законодательстве прописаны условия, по которым сирота может получить жильё:

1. При отсутствии у ребёнка выделенного жилья, оформленного по договору найма.
2. Ребёнок не должен быть собственником социальной недвижимости, оформленной по договору найма.
3. Ребёнок может проживать в жилом имуществе, но оно должно быть признано непригодным для жилья.

Также существует ряд факторов, которые обуславливают признание жилья непригодным для жизни. Однако здесь подразумевается не техническое состояние, а социальная и гигиеническая составляющие:

1. Проживание с ребёнком-сиротой на одной площади родственников с серьёзными хроническими заболеваниями.
2. Проживание ребёнка с родителями, лишёнными родительских прав.
3. Жилая площадь не соответствует санитарным нормам.

**ЖИЛЬЁ ДОЛЖНО БЫТЬ ПРЕДОСТАВЛЕНО
ДО НАСТУПЛЕНИЯ РЕБЁНКУ 23 ЛЕТ**

Также при предоставлении ребёнку-сироте жилья площадью меньше положенной, полагается новое жильё, соответствующее требованиям законодательства.

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

Главное требование закона о предоставлении жилья сиротам заключается в возрастных ограничениях: жильё должно быть предоставлено до наступления ребёнку 23 лет. В идеале ребёнок должен получить своё жильё на момент выпуска из учебного заведения или демобилизации. Но при этом он должен получить недвижимость в порядке очереди.

В 2013 году вышло постановление правительства о том, что жильё детям-сиротам предоставляется на условиях социального найма. Такое нововведение должно было исключить мошеннические действия со стороны чиновников, ведь наёмное жильё не может быть продано или передано в дар. Минимальный срок договора социального найма составляет 5 лет. По окончании срока действия договора социального найма недвижимость переходит ребёнку в бессрочное пользование. Возможна и замена жилья финансовыми средствами, суммой, равной его стоимости.

КАК ПОЛУЧИТЬ

Для того чтобы ребёнку-сироте получить своё жильё, ему необходимо обратиться в органы опеки и попечительства с пакетом документов, в который входят:

1. Копия и оригинал паспорта;
2. Свидетельство о наличии у ребёнка статуса сироты;

**ЕСЛИ КВАРТИРА ОФОРМЛЕНА КАК
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ЖИЛЬЁ, ТО НА
ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА ПРИВАТИЗАЦИЯ
НЕВОЗМОЖНА**

3. Справка о составе семьи;
4. Справка с места работы или учёбы;
5. Для супружеских пар — свидетельство о регистрации брака;
6. При наличии детей — свидетельство о рождении детей;
7. Справка об отсутствии у сироты недвижимости;
8. Заявление в органы опеки и попечительства;
9. Заявление в местный орган самоуправления.

Заявление может быть составлено в любой форме. В этом плане чётких требований и норм пока не установлено. Существуют только лишь общие требования относительно составления и данных, которые должны быть отражены в заявлении:

1. Паспортные данные и инициалы заявителя;
2. Данные удостоверения сироты;
3. Дата составления заявления;
4. Требование о предоставлении жилья;
5. Подпись нуждающегося ребёнка.

Документы должны быть переданы во все инстанции непосредственно сиротой. Не допускается их передача ответственным или доверенным лицом.

Определённых сроков предоставления жилья не установлено. Объясняется это в первую очередь тем, что в бюджете региона не всегда имеются средства для приобретения недвижимости. Как правило, эти расходы утверждаются в момент формирования годового бюджета. В практике встречались случаи, когда дети-сироты получали положенное им жильё через 15-20 лет после подачи заявления.

ПРИВАТИЗАЦИЯ

Ребёнок-сирота, получивший квартиру, имеет право её приватизировать. Однако если квартира оформлена как специализированное жильё, то на период действия договора приватизация невозможна. После окончания действия договора возможно заключение бессрочного договора социального найма, при котором разрешена приватизация.

Если же изначально был заключён временный договор социального найма, то начинать оформление приватизации можно уже с момента заключения договора.

Важно: местные органы самоуправления могут отказать в приватизации квартиры в период действия временного договора социального найма. В таких случаях заявитель можно оспорить это решение в суде по месту жительства. Практически всегда такие споры заканчиваются победой заявителя.

**ЕСЛИ РЕБЁНОК ПОКИДАЕТ СТЕНЫ ДЕТСКОГО
ДОМА ДО 18 ЛЕТ, ТО ЖИЛЬЁ ДОЛЖНО БЫТЬ
ПРЕДОСТАВЛЕНО ЕМУ НЕМЕДЛЕННО**

ОСОБЕННОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Механизм получения жилья детьми-сиротами несколько отличается от любых других процедур государственной поддержки. В первую очередь следует понимать, что ребёнок-сирота, у которого были официальные родители, имеет полное право на то жильё, в котором проживали его родители. Как только он попадает в детский дом, это жильё закрепляется за ним и становится неприкосновенным имуществом. То есть родители, если они остаются проживать в этой квартире, уже не могут ею распоряжаться и продавать. В данном случае органы опеки являются своего рода гарантом сохранности. После исполнения ребёнку 18 лет он становится полноправным владельцем этой недвижимости.

Если в семье ребёнка-сироты имеются ещё братья и сестры, то они все являются владельцами недвижимости. На практике случается так, что ребёнок-сирота не может получить свою долю этой недвижимости, так как родственники просто не пускают его туда. В этом случае органы опеки и суды не могут оказать сироте никакой помощи. Ему остаётся только вставать в очередь на получение жилья от государства.

Бюджет города или региона, из которого должны быть выделены средства для приобретения квартир детям-сиротам, как правило, не рассчитан на всех претендентов. В среднем своё жильё в год получают 5-10% от общего числа сирот. Остальным же приходится ждать следующего года или даже нескольких лет.

КОГДА ВСТАВАТЬ В ОЧЕРЕДЬ

Ребёнок может встать в очередь на получение жилья от государства по исполнению ему 14 лет. То есть, как только он получил паспорт, он может начинать оформлять все необходимые документы и писать заявления.

Квартира же выдается ему только после исполнения 18 лет. Но если ребёнок покидает стены детского дома до 18 лет, то жильё должно быть предоставлено ему немедленно. Если из детского дома парень отправляется сразу в армию, то после демобилизации он может подать заявление на получение квартиры.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЛЬГОТЫ

Ребёнок, находясь в детском доме, получает пенсию по потере кормильца. Деньги перечисляются на его счёт в банке, но снимать их он не может до наступления совершеннолетия. Если в возрасте от 14 до 18 лет ему срочно нужны будут деньги, то он может получить разрешение в органах опеки и снять часть накопившихся средств.

Таким образом, по достижении сиротой 18-летнего возраста он имеет не только право на получение жилья, но и возможность снять все деньги со своего счёта в банке. Это особенно необходимо в том случае, если очередь на получение жилья задерживается.

СУДЕБНЫЕ СПОРЫ ОТНОСИТЕЛЬНО ЖИЛЬЯ СИРОТАМ

Несмотря на все поправки и изменения в законодательстве, некоторые чиновники всё-таки проводят махинации с недвижимостью, предназначенной сиротам. Встречаются ситуации, когда помещения, непригодные для жилья, оформляются чиновниками как нормальная квартира. При этом

жить в ней совсем невозможно. Ребёнок-сирота в этом случае может подать иск в суд на органы местного самоуправления. Для этого ему необходимо провести экспертизу жилья и получить заключение о её непригодности.

В большинстве случаев суд принимает сторону ребёнка и выносит постановление о выдаче ему пригодного для проживания жилья. Такие случаи встречаются не часто, и в большинстве случаев они становятся громкими.

В судах при рассмотрении дел, связанных с жильём для сирот, в первую очередь устанавливается наличие у истца статуса сироты. Во вторую очередь устанавливается отсутствие или наличие социального жилья или недвижимости, перешедшей истцу от родителей. Третьим обязательным пунктом является установление возраста истца. Этот пункт важен, так как получение жилья осуществляется в строгие возрастные рамки.

Так, например, на практике были случаи, когда истец обращался в суд с целью постановки в очередь на получение жилья и получал отказ в удовлетворении иска. Суд объясняет это тем, что на момент подачи иска истцу было уже 23 года. То есть по факту заявитель опоздал и не может встать в очередь.

Иногда такие споры разрешаются в пользу заявителя. Но при этом ему необходимо будет доказать, что у него были веские основания не встать в очередь на жильё в установленные законом сроки. В этом случае суд выносит постановление о немедленной выдаче жилья заявителю. Хотя это постановление не может быть выполнено сразу, так как бюджет города уже рассчитан. Как правило, таким заявителям квартиры выдаются на следующий год без очереди.

Также вне очереди могут получить квартиры дети-сироты, достигшие 23-летнего возраста, которые столкнулись с такими проблемами:

1. Невыполнение или ненадлежащее выполнение опекунами, органами опеки, попечителями, образовательными и иными учреждениями своих обязанностей.

2. Противоречащий закону отказ органами местного самоуправления в постановке на учёт ребёнка-сироты до исполнения ему 23 лет.

3. Состояние здоровья, при котором ребёнок не мог самостоятельно встать на учёт;

4. Наличие фактов попыток заявителя встать на учёт и неудачи из-за нехватки тех или иных документов.

Теперь о каждом из этих пунктов подробнее.

1. Невыполнение или ненадлежащее выполнение опекунами, органами опеки, попечителями, образовательными и иными учреждениями своих обязанностей, в результате чего ребёнок остался без жилья. Дело в том, что ребёнок сам по себе не может быть осведомлён обо всех тонкостях получения жилья. Как правило, эту тему им раскрывают в детском доме или другом образовательном учреждении. Если же этого не было сделано и ребёнок самостоятельно не разобрался со всеми тонкостями, то после выпуска из учебного заведения он вполне может оказаться на улице. В этом случае ему необходимо обратиться в суд с заявлением о постановке на учёт в органах местного самоуправления. В суде истцу нужно будет доказать тот факт, что он не был осведомлён о своих возможностях и полагающихся ему имущественных льготах. В качестве доказательств могут выступать свидетельства других выпускников детского дома, которые смогут подтвердить, что педагогический персонал не проводил с ними разъяснительной беседы относительно права на жильё. В большинстве случаев суд принимает сторону заявителя и выносит постановление о немедленной постановке его в очередь на жильё.

2. Встречаются случаи, когда органы местного самоуправления занимаются самоуправством. Без веской на то причины они выносят отказ ребёнку-сироте в постановке его в очередь на жильё. Часто это заканчивается тем, что ребёнок просто сдаётся и пытается самостоятельно найти себе жильё. Однако по достижении им 23-летнего или более возраста он понимает, что правительство отказало ему незаконно, но срок подачи заявления уже истёк. Эта ситуация кажется абсурдной, однако она возникает довольно часто. Правительство может отказать ребёнку в жильё, объяснив

это тем, что в бюджете на него нет денег, или другими причинами. В свою очередь человек, не знакомый с законами, не пытается что-либо предпринять. В таких ситуациях даже по достижении истцом 23-летнего возраста он имеет право подать иск в суд и потребовать от органов местного самоуправления положенное ему жильё. В суде заявителю нужно будет предоставить оригинал заявления, которое он подавал в органы местного самоуправления и в котором указано, что заявление получило отказ. Суд принимает здесь сторону заявителя, а органы местного самоуправления обязуются выдать ему положенную квартиру без очереди.

**ЕСЛИ В СЕМЬЕ СИРОТЫ ТРОЕ И БОЛЕЕ ДЕТЕЙ,
ТО НОРМА ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ НА КАЖДОГО
СОСТАВЛЯЕТ 12 КВ. М.**

3. Состояние здоровья, при котором ребёнок не мог самостоятельно встать на учёт и пропустил срок подачи заявления. Этот случай считается одним из самых простых. Здесь не нужно собирать документы и обширную доказательную базу. Всё, что требуется от истца, – это представить суду медицинские документы, в которых будет сказано, что в период, когда заявителю было 18-23 года, он находился в недееспособном состоянии. Это может быть длительное заболевание, которое требует постельного режима, коматозное состояние, прохождение лечения в медицинских учреждениях закрытого типа и т. д. Суд также выносит постановление о выдаче ему жилья без очереди, даже если ему на момент подачи иска больше 23 лет.

4. Последний пункт считается самым больным местом в современной экономике и управлении — бюрократия. С ней сталкивается практически каждый человек, который хоть раз обращался в любые государственные учреждения. Основная проблема заключается в том, что все инстанции, которые необходимо пройти при сборе документов для постановки в оче-

редь на жильё, слабо сотрудничают или вообще не сотрудничают между собой. В итоге претендент может обращаться за одной и той же справкой несколько раз, но следующая инстанция будет снова его отправлять за этой же справкой, но в другом формате. Не каждый человек готов выдержать такие испытания, и многие сдаются, бросив свою затею получить положенное им жильё. Однако позже появляется и желание, и возможность снова заняться документами, но срок уже вышел, так как исполнилось 23 года. В этой ситуации сирота может подать иск в суд о постановке в очередь на жильё. Ему нужно будет запросить материалы своего дела из тех инстанций, где он уже побывал до достижения им 23 лет, и предоставить их суду. В материалах дела должно быть указано, что он обращался сюда неоднократно, и прописаны все даты обращений. Суд в этом случае, как правило, выносит положительно решение, а истец получает свою недвижимость без очереди.

НЕСООТВЕТСТВИЕ ЖИЛЬЯ ТЕХНИЧЕСКИМ ПОКАЗАТЕЛЯМ

Ещё одна частая причина судебных разбирательств в отношении жилья для сирот — это несоответствие жилья положенным параметрам. Чаще всего это площадь жилья, которая не соответствует требованиям законодательства. То есть сироте выдали жильё, которое имеет площадь намного меньшую, нежели полагалось. В этом случае он может направить иск в суд и потребовать замену жилья на большее.

**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



Главная тема номера: **КОУЧИНГ**

К. Шамбер

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

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru



Главная тема номера: **ПСЕВДОТОПЫ**

Дмитрий Жирнов

Псевдотопов роднит умение самопрезентации

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru



Главная тема номера: **ТЕЛЕРАБОТНИКИ**

Удаленный труд

Евгения Полова, «HR Monster»

Елена Алтухова, «Россельхозбанк»

Нурия Архипова, Staff Line

Наталья Куз, ГК «МЭЛ»

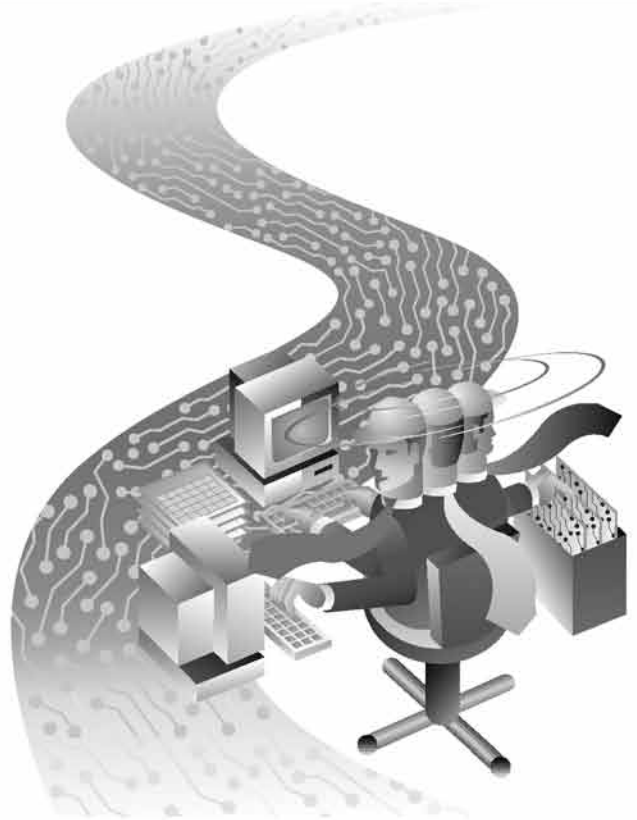
Ирина Тузова, «Форвард»

Нина Филоменко, «Экобизнес»

Юрий Вертограхов, «Ю.О. «Теллант»

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru



Главная тема номера: **РОБОТИЗАЦИЯ**

В.Б. Токарев

Компенсация от страховых компаний за повреждённое и потерянное имущество (квартира, дом): судебные споры

Даже в ходе реформы ЖКХ вопросы страхования жилья не выносятся на первые полосы СМИ, не часты в профессиональных изданиях. Единственным исключением были дискуссии о введении обязательного жилищного страхования (ОСЖ), но законопроект был отправлен на доработку, а после внесения изменений о капитальном ремонте отошёл на дальний план. Однако в текущей практике споры со страховщиками жилья многочисленны, достаточно сложны и требуют анализа.

Для начала обратимся вкратце к теории, которая позволит не запутаться в отношениях со страховщиками и формировать выигрышные позиции. Страхование жилья является добровольным имущественным страхованием, при котором страховщик обязуется возместить страхователю либо лицу, в интересах которого заключён договор страхования (выгодоприобретателю), убытки при наступлении страхового события. Хотя возмещение убытков в страховании часто именуется «ответственностью страховщика», что автоматически вызывает аналогию с «ответственностью за неисполнение обязательства», возмещение убытков при наступлении страхового случая является долгом страховщика. По этой причине необходимость осуществлять выплаты не связана непосредственно ни с субъективной, ни с объективной оценкой поведения страхователя, которая имеет значение для наступления ответственности должника в обычном обязательстве.¹ Тогда становится понятным, почему в случае неуплаты страхового возмещения в предусмотренный договором срок к страховщику применяется ответственность за просрочку исполнения денежного обязательства (ст. 395 ГК РФ) как к обычному должнику. При страховании жилых помещений, сверх того, наступает ответственность в соответствии с законодательством о защите прав потребителей. Статья 963 ГК РФ освобождает страховщика от исполнения обязанности выплатить страховое возмещение и не использует понятие «ответственность»: за убытки, причинённые умышленно или по грубой неосторожности, то есть если страховой случай наступил вследствие стремления, или умысла, с целью получить выгоду от наступления страхового случая. Поэтому, даже если стороны согласуют в договоре в качестве страхового случая условие, которое может стать результатом собственного умысла, договор в этой части будет ничтожным.

Базовым принципом имущественного страхования является исполнение страховщиком своей обязанности по возмещению убытков. Освобождение страховщика от обязанности выплаты наступает только при умысле на противоправное действие.

Единственное исключение — самоубийство при страховании жизни, что к теме работы не относится. Существует путаница и с иными основаниями освобождения страховщика от обязанности выплаты: радиоактивные заражения, военные действия, забастовки (п. 1 ст. 964 ГК РФ), — определяются договором страхования, данные события могут быть застрахованы. А

вот события по п. 2 ст. 964 ГК РФ — изъятия, конфискации, реквизиции, арест по распоряжению государственных органов — хоть и отнесены на усмотрение договора, но это противоречит цели государственных органов, так что получить страховую выплату за конфискованное имущество вряд ли возможно и оплачивать подобную страховку не стоит.

Детально примеры и выводы из судебной практики оспариваний отказов страховщиков в выплатах с классификацией по приведённым основаниям при страховании жилья приведены в работе Е. Лизиной 2. Характер-

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НЕ ВПРАВЕ
ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА БЕЗ СОГЛАСИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД**

ные примеры наиболее многочисленных споров приведены в работе Ю. Сорокиной 3. Остановимся на тех особенностях, которые не учитываются при общепринятой классификации, и сгруппируем иначе.

Первой особенностью является тот факт, что квартиры являются частью многоквартирного дома (МКД), в котором, кроме квартир, также имеется общедомовое имущество. Так, Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2012 по делу № А41-12142/11 поддержано решение суда первой инстанции, которым отменено предписание Роспотребнадзора в отношении управляющей компании о прекращении понуждения собственников жилых помещений дома к оплате обязательного страхования объектов общедомового имущества, как услуги, ущемляющей права потребителя. Оплата страхования производилась сверх стоимости услуг управляющей компании. Суды выяснили, что основными обязанностями управляющей организации по закону

являются содержание и ремонт имущества в доме, и законодательными актами предусмотрены виды платы за оказание этих услуг. Страхование общего имущества в МКД обязанностью управляющей организации не является. Стоимость услуг по страхованию в состав расходов за содержание и ремонт не входит, поэтому относится к дополнительным затратам, которые собственники помещений будут нести в случае принятия решения о страховании. Учитывая, что обязательного страхования имущества Жилищным кодексом не предусмотрено, сама управляющая компания не вправе заключить договор страхования общедомового имущества без согласия собственников помещений в МКД. Собственники вправе принять такое решение, после принятия решения общим собранием управляющая компания обязана была его исполнить и заключить договор страхования со страховщиком в пользу собственников. Суд указал, что в данном случае обязанность по исполнению решения несёт управляющая компания, а не собственники помещений МКД. Ошибка Роспотребнадзора состоит и в том, что речь идёт не об обязательном страховании, а о страховании на основании договора управления МКД.

Остановимся на управляющих компаниях (УО, ТСН, ТСЖ, ЖК), которые в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества МКД, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491, обязаны оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. В деле, рассмотренном Девятым Арбитражным апелляционным судом от 23.03.2017 № 09АП-4313/2017, страховщик, выплатив страховое возмещение собственнику помещения, получил в порядке ст.ст. 387, 965 ГК РФ право требования к лицу, ответственному за убытки, возникшие в результате страхования, в пределах выплаченной суммы (суброгация). Страховым случаем явилось повреждение застрахованного имущества в результате проникновения воды из вышерасположенных помещений. Повреждение имущества, согласно акту, составленному работниками управляющей организации, произошло в результате залива помещения из-за засора канализации на техническом этаже. Страховщик направил письмо в адрес организации, управляющей данным МКД, о добровольном возмещении ущерба в порядке суброгации, которое осталось без удовлетворения. Далее страховщик в соответствии со своим правом обратился в суд,

определив ответчиком управляющую данным домом организацию — ГБУ «***». Однако ответчик иск не признал, обосновав свою позицию следующим. Между ним и третьим лицом, подрядчиком ООО «***», был заключён договор на техобслуживание, техремонт и содержание общего имущества данного МКД. Договором подрядчику в полном объёме передавались функции по техобслуживанию, текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД, вследствие чего ГБУ «***» не считает себя надлежащим

**ИМЕЕТ МЕСТО БЕЗДЕЙСТВИЕ ОТВЕТЧИКА
— НЕОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОСМОТРА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В ПОЛНОМ ОБЪЁМЕ**

ответчиком и обжаловал решение суда первой инстанции. Суды обеих инстанций указали, что, если вред возник в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения договорного обязательства, вред возмещается в соответствии с правилами об ответственности за неисполнение договорного обязательства или согласно условиям договора, заключённого между сторонами. Следовательно, в соответствии с договором, подрядчик, ООО «***», несёт материальную ответственность в регрессном порядке перед заказчиком за материальный ущерб, взысканный с заказчика на основании решения судебного органа, при наличии вины подрядчика в возникновении ущерба. На основании Правил содержания общедомового имущества (№ 491) суды также пришли к выводу, что инженерная система канализации технического этажа относится к общедомовому имуществу, а управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении МКД, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором. Таким образом, суд приходит к выводу, что управляющая МКД организация является лицом, ответственным за вред, то есть является надлежащим ответчиком. За отказ в доброволь-

ном возмещении ущерба требования истца об уплате начисленных процентов за пользование чужими денежными средствами судом также были удовлетворены.

В ином деле, разрешённом постановлением Девятого Арбитражного апелляционного суда от 08.11.2016 № 09АП-45872/2016-ГК, сложность определения надлежащего ответчика привела к неверному решению суда первой инстанции. Страховщик в порядке суброгации после отка-

**ПРАВООТНОШЕНИЯ, ВОЗНИКШИЕ МЕЖДУ
ИСТЦОМ И СТРАХОВЩИКОМ НЕ ОСВОБОЖДАЮТ
ПРИЧИНТЕЛЯ ВРЕДА ОТ ОБЯЗАННОСТИ
КОМПЕНСИРОВАТЬ ЕГО В ПОЛНОМ ОБЪЁМЕ**

за управляющей организации (УО) выплатить возмещение, обратился в суд, определив ответчиком УО. Страховым случаем являлось повреждение имущества вследствие прорыва стояка ГВС (общедомовое имущество), который находился в гипсокартонном коробе, принадлежащем собственнику помещения, в связи с чем суд пришёл к выводу о недоказанности оснований привлечения УО к ответственности за причинение вреда и в удовлетворении исковых требований отказал. Кроме того, ответчик занял позицию с утверждением о том, что несёт обязанность исключительно по устранению аварийного повреждения внутридомовой системы водоснабжения. Судебная коллегия отклонила такой довод, указав, что имеет место бездействие ответчика — неосуществление осмотра общего имущества в полном объёме, что позволило бы определить состояние труб горячего водоснабжения и выработать меры по устранению выявленных дефектов, что и повлекло за собой возникновение аварийной ситуации — протечки стояка ГВС, причинившей вред имуществу застрахованного лица. Вывод о бездействии УО коллегия

сделала на основании анализа Правил содержания общедомового имущества (№ 491), Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, а также отсутствия доказательств проверки УО соответствия параметров систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания требованиям проектной документации. В частности, по отсутствию запросов УО к собственнику помещения о проведении проверки системы ГВС. Таким образом, была доказана причинно-следственная связь между противоправным бездействием ответчика — УО — и причинёнными убытками.

Второй особенностью в страховании жилья являются меры государственной социальной поддержки для обеспечения права собственников на полное возмещение убытков при утрате или повреждении жилья (ст. 21 ЖК РФ), т. н. системы «льготного страхования жилья». Понятно, что стоимость страховой премии за утрату МКД многократно выше страховой премии за квартиру, — без господдержки не обойтись. Работают системы следующим образом: полное возмещение вреда раскладывается на две составляющих: часть убытков в результате страхового случая выплачивает страховщик, что и оплачивает страхователь, а часть субсидируется госбюджетом субъекта РФ. К примеру, в Москве программа поддержки реализована Постановлением Правительства Москвы № 821-ПП от 01.10.2002 «О мерах по дальнейшему развитию страхования жилых помещений». В соответствии с Постановлением:

— страховщик действует на основании госконтракта «На оказание услуг по добровольному страхованию объектов жилищного фонда в г. Москве»;

— собственники (наниматели) в платежных документах на ЖКУ имеют строку «добр. страхов. 85%», что является «неполным имущественным страхованием» (ст. 949 ГК РФ); круг страхователей ограничен собственниками и лицами, имеющими регистрацию по месту жительства в г. Москве, не зарегистрированными по месту жительства собственниками, предоставившими эти жилые помещения на законных основаниях в пользование гражданам, состоящим на жилищном учёте, кроме иностранных граждане и лиц без гражданства;

— обязательства госбюджета возложены на ГУ города Москвы «Городской центр жилищного страхования» в виде страховой субсидии в размере 15% рассчитанного ущерба, выплачиваемого дополнительно к страховому возмещению на работы и материалы для восстановительного ремонта при повреждении жилья, а в случае уничтожения (признания жилого помещения непригодным для проживания) — предоставления другого жилого помещения.

Верховный Суд РФ Определением от 17.10.2010 № 5-Г10-201 указал, что ГУ г. Москвы «ГЦЖС» не является стороной в договоре страхования, а является уполномоченной Правительством Москвы организацией по распоряжению бюджетными субсидиями для лиц, которым оказывается адресная жилищно-социальная поддержка за счёт средств бюджета города. Типичный пример в условиях программы — Апелляционное определение МГС от 24.03.2016 по делу № 33-10213/2016. Р. обратилась в суд с иском к С. о возмещении ущерба, причинённого её имуществу в результате залива квартиры, а также расходов на оценку ущерба, нотариальных услуг и услуг представителя, иных услуг. Суд установил, что квартира истца была застрахована по программе страхования жилых помещений в г. Москве, в связи с чем страховщик произвёл выплату в соответствии с договором, а ГУ г. Москвы «ГЦЖС» — выплату субсидии в размере *** руб. Однако, согласно экспертной оценке, размер убытков для восстановления положения (реальный ущерб) был выше, чем полученное суммарное возмещение, но ответчик добровольно разницу не возместил. Суд удовлетворил требования истца о взыскании разницы и указал, что правоотношения, возникшие между истцом и страховщиком вследствие заключения договора добровольного страхования имущества, не освобождают ответчика как причинителя вреда от обязанности компенсировать его в полном объёме.

Практически самое важное при неполном имущественном страховании составляют особые правила выплаты страхового возмещения — принципы «пропорционального» и «первого риска». Ст. 949 ГК закрепляет возмещение по пропорциональному риску, но позволяет договором установить возмещение по первому риску, что более выгодно для страхователя. Однако это вопрос выбора страховщика и условий страхования.

Третьей особенностью в страховании жилья является способ заключения договора страхования, хотя такая особенность имеется и в

некоторых других случаях, например в туризме. Дело в том, что страхование относится к числу договоров, для которых письменная форма является не просто обязательной под страхом его недействительности, за исключением договора обязательного государственного страхования (ч. 1 ст. 940 ГК). Законом императивно определён способ заключения договора — подписание сторонами одного документа или вручение страхов-

**ВЛОЖЕНИЕ СТРАХОВОГО СВИДЕТЕЛЬСТВА В
ПОЧТОВЫЙ ЯЩИК НИКАК НЕ СООТВЕТСТВУЕТ
ПОНЯТИЮ «ВРУЧЕНИЕ СТРАХОВАТЕЛЮ»**

щиком документа страхователю (ч. 2 ст. 940 ГК РФ). Однако самым распространённым способом заключения договора страхования в условиях системы льготного страхования жилья является вложение страхового свидетельства в почтовый ящик, что никак не соответствует понятию «вручение страхователю». Анализ ситуации таков: вложение в почтовый ящик подписанного страховщиком полиса — это оферта. Когда страхователь оплачивает платежи ЖКУ со строкой «добр. страхов.» — это не акцепт, а лишь принятие оферты, так как не соответствует требованиям п. 3 ст. 434 ГК: «совершение лицом, получившим оферту... действий по выполнению указанных в ней условий договора». О Правилах страхования в этой ситуации страхователь может вообще не знать. Последствия несоблюдения требований закона можно проиллюстрировать Апелляционным определением МГС от 24.10.2014 по делу № 33-36653. Истец обратилась в суд с иском к страховщику о взыскании недополученного страхового возмещения, процентов за пользование чужими денежными средствами, расходов по оценке, расходов по оплате юридических услуг. Страховым случаем явилось заливание квартиры. Иск мотивирован тем, что, не согласившись с размером вознаграждения, добровольно выплаченного страховщиком, страхователь обратилась к оценщику, который рассчитал большую стоимость восстановительного ремонта квартиры. Суд установил следующее.

Истцом предъявлено требование о доплате страхового возмещения в размере меньшем, чем страховая сумма. Пример расчёта страховой суммы приведён в договоре. Из содержания квитанций на ЖКУ, оплачиваемых истцом, следует, что квартира является полностью застрахованной. Ответчик — страховщик настаивал на том, что сумма выплаченного страхового возмещения является полной, и приводит методику расчёта, согласно которой квартира истца застрахована лишь на 17%. Судебная коллегия пришла к выводу, что Правила страхования, на которые ссылается ответчик-страховщик, не изложены в одном документе с договором страхования (страховым полисом), не указаны на его оборотной стороне. Правила не вручались истцу при заключении договора страхования, в тексте договора не содержится запись о том, что истцу вручены Правила страхования. В тексте договора приведён лишь адрес, по которому могут быть выданы данные Правила страхователю (истцу). Однако в силу прямого указания п. 2 ст. 934 ГК РФ применение Правил становится обязательным для сторон договора только в том случае, если они изложены в одном документе с договором, на его оборотной стороне или вручены страхователю, что удостоверяется записью в договоре. В данном случае положения п. 2 ст. 934 ГК РФ страховой компанией соблюдены не были. Таким образом, фактически в договоре страхования, экземпляр которого был выдан истцу, и в тексте Правил страхования, которые истцу не выдавались, содержится различный порядок определения страховой суммы и последующего страхового возмещения, что недопустимо. Более того, Правила содержат отсылку к методике расчёта ущерба, которая истцу также не вручалась, с данной методикой при заключении договора истец ознакомлена не была. При наличии различного порядка определения страховой суммы и последующего страхового возмещения применению подлежит тот порядок определения страховой суммы, с которым страховая компания ознакомила страхователя при заключении договора страхования, то есть порядок, содержащийся в тексте договора. Коллегия оставила без изменений решение суда первой инстанции об удовлетворении требования истицы в полном объёме.

К этой же группе особенностей можно отнести споры, связанные с обязанностью страхователя принимать меры по предотвращению возможных убытков, в чём больше заинтересован страховщик. Разумность принятых или не принятых мер, кроме прямых указаний страховщика, — категория оценочная. При страховании жилья, в отличие от автострахования, где

меры прямо указываются в полисе (не просто наличие, а даже тип сигнализации и т. д.), меры слишком разнообразны, страхуемое имущество может не иметь чёткого перечня. Апелляционное Определение Алтайского краевого суда от 10.04.2013 по делу № 33-2848/13. Истец обратился в суд с иском к страховщику о взыскании недополученного страхового возмещения, процентов за пользование чужими денежными средствами,

**ПРИМЕНЕНИЮ ПОДЛЕЖИТ ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТРАХОВОЙ СУММЫ,
СОДЕРЖАЩИЙСЯ В ТЕКСТЕ ДОГОВОРА**

расходов по оценке, иных расходов. Страховым случаем явился пожар в доме страхователя. Требования были удовлетворены частично, ответчик — страховщик обжаловал решение, требуя исключить из расчёта суммы затрат на восстановление дома затраты на огнезащитное покрытие, на демонтаж старого котла и установку нового, на восстановление охранно-пожарной сигнализации, а также суммы налога на добавленную стоимость.

**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**



Наталья Фомина

член адвокатской палаты г. Москвы

Неприватизированное жилье: проблемы наследства

В настоящее время в судебной практике часто встречаются иски о включении неприватизированного жилого помещения в наследственную массу и признании права собственности на такое жилое помещение. В данной статье будут рассмотрены условия, при которых суды отказывают в удовлетворении таких требований, а также условия, при которых подобные иски будут удовлетворены.

Позиция судов по данному вопросу следующая.

Включение жилого помещения в наследственную массу по требованию наследника допускается в том случае, когда гражданин — наследодатель, желавший приватизировать жилое помещение, подал заявление о приватизации и все необходимые для этого документы, не отозвал его, но умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность, т. е. до государственной регистрации права собственности. Другие способы выражения наследодателем воли на при-

**ИСТЕЦ ПОЛАГАЛ, ЧТО КВАРТИРА ВОШЛА
В СОСТАВ НАСЛЕДСТВА ПОСЛЕ СМЕРТИ МАТЕРИ,
В СВЯЗИ С ЧЕМ ДОЛЖНА ПРИНАДЛЕЖАТЬ
ОБОИМ НАСЛЕДНИКАМ**

ватизацию жилого помещения, такие как выдача доверенностей на приватизацию, получение части документов для приватизации, устные заявления в разговорах с родственниками и знакомыми о необходимости и желании приватизировать жилое помещение и т. п., без его обращения при жизни с соответствующим заявлением и необходимыми документами в уполномоченный орган правового значения не имеют и основанием для включения в наследственную массу после смерти наследодателя занимаемого им по договору социального найма жилого помещения являться не могут.

Пример. Т. обратился в суд с иском к К., администрации города о восстановлении срока для принятия наследства, признании в порядке наследования по закону права собственности на 1/2 доли в праве собственности на квартиру и признании недействительным заключённого между администрацией города и К. договора безвозмездной передачи жилья в собственность граждан.

В обоснование иска Т. указал, что он и К. являются наследниками первой очереди по закону имущества их матери Т. М., которая была нанимателем указанной квартиры по договору социального найма. Помимо нанимателя, в квартире по месту жительства был зарегистрирован К. При жизни Т. М. выразила намерение приватизировать квартиру, обратившись в бюро тех-

**В МАТЕРИАЛАХ ДЕЛА ОТСУТСТВУЮТ СВЕДЕНИЯ
О СОГЛАСИИ К. ПРИ ЖИЗНИ МАТЕРИ
ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЗАНИМАЕМУЮ КВАРТИРУ**

нической инвентаризации за изготовлением технического паспорта квартиры, необходимого для оформления договора безвозмездной передачи жилья в собственность, однако в связи со смертью не успела завершить процесс приватизации. Поскольку на момент смерти Т. М. квартира осталась в муниципальной собственности, ответчик как лицо, обладающее правом пользования жилым помещением на условиях социального найма, приватизировал квартиру на своё имя. Между тем истец полагал, что квартира вошла в состав наследства после смерти матери, в связи с чем должна принадлежать обоим наследникам.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что при жизни Т. М. не выразила в своих действиях волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, а именно **не подала заявление о передаче ей в собственность жилого помещения в порядке приватизации с приложением необходимых документов**, в связи с чем не признал приватизацию спорной квартиры состоявшейся. Кроме того, суд установил, что в материалах дела отсутствуют сведения о согласии К. при жизни матери приватизировать занимаемую квартиру, что явилось бы препятствием для заключения с Т. М. договора приватизации.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования Т., пришёл к выводу о включении спорной квартиры в состав наследства после смерти Т. М., поскольку, заключив договор на выполнение работ по технической инвентаризации квартиры, получение технического и кадастрового паспортов и выдав доверенность на имя Т. на право совершения действий, связанных с приватизацией квартиры, Т. М. выразила свою волю на приватизацию квартиры, но не смогла оформить договор приватизации по независящим от неё причинам.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, оставив в силе решение суда первой инстанции по следующим основаниям.

Как предусмотрено ст. 1112 ГК РФ, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

В силу ст. 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных данным законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

В соответствии со ст. 7 указанного закона передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов (ст. 8 Закона).

Как следует из разъяснений, приведённых в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О при-

**БЫЛ ЛИШЁН ВОЗМОЖНОСТИ СОБЛЮСТИ
ВСЕ ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ
НА ПРИВАТИЗАЦИЮ, В КОТОРОЙ ЕМУ
НЕ МОГЛО БЫТЬ ОТКАЗАНО**

ватизации жилищного фонда в Российской Федерации», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим законом условиях, если они обратились с таким требованием.

При этом необходимо учитывать, что соблюдение установленного ст. 7, 8 названного закона порядка оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан. В частности, вопрос о приватизации должен быть решён в двухмесячный срок, заключён договор на передачу жилья в собственность, право собственности подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции, со времени совершения которой и возникает право собственности гражданина на жилое помещение.

Однако если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу

жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал своё заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишён возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Обстоятельством, имеющим значение для правильного разрешения данного дела, является установление факта подачи наследодателем Т. М. в установленном порядке в уполномоченный орган заявления о приватизации занимаемого ею по договору социального найма жилого помещения вместе с необходимыми документами, а также того, что данное заявление не было ею отозвано.

Суд первой инстанции установил, что при жизни Т. М. в уполномоченный орган с заявлением о передаче ей в собственность жилого помещения в порядке приватизации не обращалась, документов для оформления договора приватизации квартиры не предоставляла.

Само по себе желание гражданина приватизировать жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, в отсутствие с его стороны обязательных действий, а именно обращения при жизни лично или через представителя с соответствующим заявлением и необходимыми документами в уполномоченный орган, в силу положений ст. 2, 7, 8 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и разъяснений по их применению, содержащихся в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8, не может служить правовым основанием для включения жилого помещения после смерти гражданина в наследственную массу и признания за наследником права собственности на это жилое помещение.

Судебная коллегия признала, что суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и дал толкова-

ние норм материального права, подлежащих применению к отношениям сторон, на основании чего пришёл к правильному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

При таких обстоятельствах оснований для отмены решения суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имелось. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 26 июля 2016 г. № 13-КГ16-9).

**УЧИТЫВАЯ, ЧТО С. НЕ МОГЛО БЫТЬ ОТКАЗАНО
В ПРИВАТИЗАЦИИ СПОРНОЙ КВАРТИРЫ,
ВЕРХОВНЫЙ СУД ПОСЧИТАЛ, ЧТО ДАННАЯ
КВАРТИРА ПОДЛЕЖИТ ВКЛЮЧЕНИЮ В
НАСЛЕДСТВЕННУЮ МАССУ**

Если наследодатель желал приватизировать данную квартиру, подал заявление о приватизации и все необходимые для этого документы в уполномоченный орган и не отозвал его, но при этом умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность, то данное жилое помещение включается в наследственную массу.

Пример. О. обратился в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы о включении имущества в состав наследства, признании права собственности в порядке наследования. В обоснование иска О. указал, что умер его племянник С. Истец, являясь наследником по закону после его смерти, о чём выдано свидетельство, принял наследство, открывшееся после смерти племянника. При жизни С. подал заявление о приватизации занимаемой им квартиры. Кроме того, было подано за-

явление о подготовке документов на приватизацию квартиры, однако в связи со смертью С. не успел заключить договор передачи квартиры в собственность. О. просил суд включить указанную квартиру в состав наследственного имущества и признать за ним право собственности на данное имущество.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска было отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что между обращением С. с заявлением о приватизации занимаемого жилого помещения и его смертью прошёл значительный промежуток времени, в течение которого С. без каких-либо уважительных причин не явился в Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы для заключения договора передачи жилого помещения в собственность, в связи с чем судом сделан вывод о том, что С. при жизни не совершил необходимых и достаточных действий для передачи ему в собственность жилого помещения. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации сочла, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

При жизни С. было подано заявление на приватизацию, принятое службой «одно окно», и он был приглашён Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы с документами, необходимыми для заключения договора приватизации спорной квартиры, для подписания договора. Из материалов дела следует, что С. была выражена воля на приватизацию занимаемого им жилого помещения, что подтверждается выпиской из электронного журнала регистрации и контроля за обращениями заявителей в службу «одно окно», квитанцией об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию. Заявление С. на приватизацию

занимаемой им жилой площади отозвано не было. Учитывая, что С. не могло быть отказано в приватизации спорной квартиры, Верховный Суд посчитал, что данная квартира подлежит включению в наследственную массу после его смерти. Поскольку О. обратился к нотариусу в установленный законом срок с заявлением о принятии наследства после смерти племянника, ему выдано свидетельство о праве на наследство по закону, то за ним подлежит признанию право собственности на спорную квартиру.

Таким образом, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации решение районного суда г. Москвы и апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда отменила и приняла по делу новое решение, согласно которому спорная квартира была включена в состав наследства, открывшегося после смерти С., за О. было признано право собственности на неё в порядке наследования по закону. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 09 августа 2016 г. № 5-КГ16-93).

Подача наследодателем заявления о приватизации и всех необходимых для этого документов в уполномоченный орган и отсутствие отзыва этого заявления является единственным условием для удовлетворения исковых требований наследников.

**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**

www.TOP-PERSONAL.RU

(апрель-май)

В номере:

20 лет журналу «Делопроизводство»

Современные международные конференции, посвящённые вопросам управления документами

Новый ГОСТ на оформление документов

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

Стандартизация управления документами в России: современное состояние и подходы к изучению

Особенности оформления на работу иностранных граждан

Документирование корпоративных подарков

Отдыхаем «за свой счёт», или Как оформляется отпуск без сохранения заработной платы

Для чего необходим архив организации?

№2
2017

При поддержке:



Ольга Байдина

Участие в корпоративных мероприятиях: обязанность или право?

Андрей Криницын

Электронный расчётный листок: блажь или необходимость

Екатерина Денисова

Актёры в рекламе: правовые аспекты

Павел Хлебников

Особенности повременной, сдельной оплаты труда и аутсорсинга программистов. Споры

Герман Бойцов

Ответственность медучреждения за ошибки в лечении больных по договору с предприятием. Споры и советы компаниям

Мария Бубнова

«Договорные» больничные листы



**10-Я ЮБИЛЕЙНАЯ ЦЕРЕМОНИЯ
НАЦИОНАЛЬНОЙ ДЕЛОВОЙ ПРЕМИИ
«КАПИТАНЫ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА»**

