



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

июль
2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Наталья Пластинина

**Региональные кадастровые палаты
получили право самостоятельно
проводить работы по землеустройству
и формированию объектов недвижимости**



Наталья Пластинина

Виктория Мариновская

Арест квартиры за неоплату ЖКХ

Артём Ломакин

**Каковы риски эксплуатации здания без
разрешения?**



Виктория Мариновская

Наталья Фомина

**Судебные споры, касающиеся жилых
помещений лиц, освободившихся из мест
лишения свободы**



Артём Ломакин

Владимир Шокарев

**Тарифы на электроэнергию: оспаривание
в судах**

Кирилл Антонов

«Кутузовская миля» Полонского



Наталья Фомина

Кадастровые палаты получили важные полномочия. Как это изменит ситуацию с недвижимостью, будем наблюдать...

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

Новость дня



Наталия Пластинина

Региональные кадастровые палаты получили право самостоятельно проводить работы по землеустройству и формированию объектов недвижимости 7

ЖКХ



Виктория Мариновская

Арест квартиры за неоплату ЖКХ. 13

Строительство



Артём Ломакин

Каковы риски эксплуатации здания без разрешения? 25

Право на жильё



Наталия Фомина

Судебные споры, касающиеся жилых помещений лиц, освободившихся из мест лишения свободы 37



Выселение

Евгения Кистанова

Судебные споры по вопросу выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения47

Тарифы

Владимир Токарев

Тарифы на электроэнергию: оспаривание в судах 57

Банкротство

Галина Шипилова

Оспаривание сделок, заключённых с будущим банкротом69

Инвестиционные споры

Кирилл Антонов

«Кутузовская миля» Полонского81

Защита интеллектуальной собственности

Юлия Демина

Юридическая поддержка стартапов95



с. 7

Наталия Пластинина

Устав ФКП Росреестра теперь будет содержать и функции проведения первичных работ в области землеустройства и кадастровых работ...



с. 13

Виктория Мариновская

Полгода неуплаты за коммунальные платежи — и по суду расторгается договор и человек теряет право проживать в указанной квартире...



с. 25

Артём Ломакин

Спор о праве на недвижимое имущество не должен разрешаться в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений...

с. 47

Евгения Кистанова

Даже если семья признана малоимущей, то вопрос о внеочередном предоставлении жилого помещения в данном случае рассмотрению не подлежит...

с. 57

Владимир Токарев

...Тарифы для населения по-прежнему устанавливаются на уровне ниже экономически обоснованного, хоть и легальным образом...



с. 37

Наталия Фомина

...На ответчике лежит бремя доказывания тех обстоятельств, что он вынужденно не проживает в квартире...

с. 69

Галина Шипилова

...Период подозрительности может составлять от одного месяца до трёх лет до подачи заявления о банкротстве в арбитражный суд...

с. 95

Юлия Демина

...Вновь созданные субъекты предпринимательства могут применять нулевые налоговые ставки до 31 декабря 2020 года при соблюдении ряда условий...

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. Болгер, 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 30.06.2017.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-25.

**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

Новость дня

Региональные кадастровые палаты получили право самостоятельно проводить работы по землеустройству и формированию объектов недвижимости

Новость дня

Вероятнее всего, это поставит на грань банкротства сотни частных компаний.

Приказ о наделении Федеральной кадастровой палаты (ФКП) правом проведения кадастровых и землеустроительных работ глава Росреестра подписала 28 июня 2017 года. Теперь кадастровые палаты регионов смогут выполнять комплексные кадастровые работы в отношении федеральных, государственных и муниципальных объектов, а также объектов госкомпаний, участвовать в конкурсах по государственным и муниципальным контрактам и разрабатывать граддокументацию территориального планирования наравне с частными фирмами.

Директор ФКП Константин Литвинцев говорит, что эта реформа — естественное развитие учётно-регистрационной системы, и она пойдёт на пользу рынку недвижимости.



Наталья Пластинина

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

Речь, конечно же, идёт о подписании Приказа Росреестра № 0302 от 28.06.2017 «О внесении изменений в устав федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Основное внимание общественности и практиков привлекли положения приказа, касающиеся расширения видов деятельности ФКП: теперь кадастровая палата вправе будет заниматься землеустроительными работами, кадастровыми работами. Раньше (да и сейчас) этим занимались кадастровые инженеры (и ИП, и ЮЛ) — члены СРО, а ФКП только вела реестр, занималась регистрацией.

Учитывая порядок взаимодействия кадастровых инженеров и ФКП (именно у ФКП сейчас кадастровый инженер запрашивает нужную информацию), теперь ФКП будет обладать непревзойдённым преимуществом в проведении кадастровых и землеустроительных работ: у неё и так есть вся информация, которую ФКП черпает из своих же баз данных. Значит, проведение работ возможно будет в наикратчайшие сроки с минимумом запросов дополнительной информации. И в этом будет преимущество ФКП. Ведь остальные участники рынка данного вида услуг не имеют таких широких возможностей по использованию баз данных, не обладают таким неограниченным доступом к этим базам данных.

**ТЕПЕРЬ ФКП БУДЕТ ОБЛАДАТЬ
НЕПРЕВЗОЙДЁННЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ
В ПРОВЕДЕНИИ КАДАСТРОВЫХ И
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

Согласно части 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», «федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются: [...]

6) предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке;

7) предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона;

8) создание дискриминационных условий [...].

**ВНЕСЁННЫЕ В УСТАВ ИЗМЕНЕНИЯ СОЗДАЮТ
ПРЯМЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ НАРУШЕНИЯ
ЗАКОНА «О ЗАЩИТЕ КОНКУРЕНЦИИ»**

Напомним, что под дискриминационными условиями понимаются условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, **при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами** (п. 8 ст. 4 Закона «О защите конкуренции»).

Таким образом, внесённые в Устав изменения создают прямые предпосылки нарушения Закона «О защите конкуренции». Если у ФКП в руках будет сосредоточена целая цепочка беспрепятственных действий для оформления и регистрации недвижимого имущества, к остальным ИП и фирмам, предоставляющим услуги лишь в области землеустроительных работ, клиенты уже вряд ли пойдут: невыгодно и долго при одинаковом результате.

Немного о ФКП Росреестра...

Согласно п. 1-2 «Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

УСТАВ ФКП РОСРЕЕСТРА ТЕПЕРЬ БУДЕТ СОДЕРЖАТЬ И ФУНКЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРВИЧНЫХ РАБОТ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

с ним (далее — государственная регистрация прав на недвижимое имущество), по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, государственного обеспечения пространственного информатизации (далее —

**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**



Виктория Мариновская

Аренд квартиры за неоплату ЖКХ

На сегодня экономическая ситуация в стране такова, что многие россияне находятся в тяжелой ситуации, не могут своевременно и полностью оплачивать коммунальные платежи. И помимо активного списания судебными приставами денежных средств с банковских карт должников, «заморозки» счетов, ареста движимого имущества, наиболее серьезным является вопрос об аресте недвижимости, в частности квартир должников.

Кредиты, долговые нагрузки, просроченные задолженности, рост цен и тарифов — всё это не может не отразиться на кошельке граждан. В общем, то ли жизнь грустная, то ли зарплата смешная, но огромные задолженности за коммунальные услуги населения — реальность сегодняшнего дня.

«ВЫ НАХОДИТЕСЬ НА КОЩЕЕВОЙ ЗЕМЛЕ, ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ, ПЛАТИТЕ ПЕНЮ!..»

Законом прямо предусмотрена обязанность собственника платить за предоставленные ему коммунальные услуги. Согласно законодательству, собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения, что чётко прописано в законе.

Сама обязанность собственника квартиры по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги появляется с правом собственности на эту квартиру или с момента заключения договора социального найма.

К тому же, согласно п. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник квартиры в многоквартирном доме обязан нести расходы на её содержание, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт указанного жилого помещения.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твёрдое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твёрдыми коммунальными отходами.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее — иной специализированный потребительский кооператив).

«ЗА ЧЕЙ СЧЁТ ЭТОТ БАНКЕТ? КТО ОПЛАЧИВАТЬ БУДЕТ?..»

Естественно, что ответственность по оплате коммунальных услуг целиком лежит на собственнике квартиры. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает также, в частности, и у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

**ПОЛГОДА НЕУПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ
ПЛАТЕЖИ — И ПО СУДУ РАСТОРГАЕТСЯ ДОГОВОР
И ЧЕЛОВЕК ТЕРЯЕТ ПРАВО ПРОЖИВАТЬ
В УКАЗАННОЙ КВАРТИРЕ**

Законодательно закреплены положения, предусматривающие ответственность за неоплату коммунальных услуг. Например, согласно п. 158 Постановления Правительства РФ № 154 от 06.05.2011, потребитель несёт установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги.

Итак, что же могут сделать коммунальные службы в рамках правового поля за неуплату?

Во-первых, коммунальные службы имеют право ввести ограничения для должника.

В качестве примера — ограничение режима потребления электрической энергии, которое вводится при нарушении обязательств по оплате

электрической энергии (мощности), если это привело к образованию задолженности потребителя перед гарантирующим поставщиком в размере, соответствующем денежным обязательствам потребителя за два расчётных периода. Также и организация, осуществляющая водоснабжение, вправе прекратить или ограничить водоснабжение при наличии у абонента задолженности по оплате за два расчётных периода, установленных этим договором, и более.

Однако необходимо отдать должное — сами коммунальные службы не очень-то заинтересованы в таких мерах, а полное отключение обычно используют, если ограниченное не дало эффекта или же нет возможности ограничить или уменьшить подачу воды и электроэнергии.

Во-вторых, могут начислить пени. Закон предусматривает выплату пени за просрочку по оплате коммунальных услуг. К тому же не так давно Федеральным законом от 03.11.2015 № 307-ФЗ были внесены изменения в статью Жилищного кодекса, регулирующую порядок расчёта размера пеней. Данные изменения вступили в силу с 01.01.2016. Размер пени теперь зависит от того, насколько собственники затягивают с погашением долга. В результате такой арифметики пени при просрочке более трёх месяцев вырастают в 2–2,5 раза. По мнению властей, это должно стимулировать граждан не опаздывать с оплатой по коммунальным счетам.

В-третьих — обратиться в суд.

«И ЗАПОМНИ, ЗОЛУШКА, ТЫ НЕ В СКАЗКЕ ЖИВЁШЬ!..»

Рассмотрим ситуацию, когда никакие меры коммунальных служб не помогают — и долг за услуги остаётся внушительным и непогашенным.

С квартирой, находящейся в социальном найме, всё предельно просто и понятно: расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке (и только в случае невнесения нанимателем платы за коммунальные услуги в течение более шести месяцев). То есть полгода неуплаты за коммунальные платежи — и по суду расторгается договор и человек теряет право проживать в указанной квартире.

При этом если шестимесячный срок невнесения платы за спорное жилое помещение был прерван внесением ответчиками частичной платы за жилищно-коммунальные услуги, а также имеются уважительные причины, по которым ответчиками своевременно не производится оплата жилого помещения и коммунальных услуг, а именно наличие у них серьезных заболеваний, то суд может предоставить отсрочку для устранения нарушений. Пример — апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда № 33-2269/2017 от 11 мая 2017 г.

Но как обстоит дело с квартирой находящейся в собственности? Возможно ли на неё наложить арест?

То, что коммунальные службы обращаются в суд за взысканием задолженности (даже если сумма задолженности и невелика) и получают исполнительный лист, — неоспоримый факт. В качестве примера — решение по делу № 2-80/2015, рассмотренному мировым судьёй судебного участка № 3 Вельского судебного района Архангельской области по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «***» к гражданке В. о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг. В ходе судебного рассмотрения дела было установлено, что истец предоставляет ответчику коммунальные услуги по отоплению, однако ответчик свои обязанности по оплате коммунальных услуг исполняет ненадлежащим образом, оплата коммунальных услуг производится не в полном объёме, задолженность за период апрель-май 2014 г. составила 3018 руб. 40 коп., которую просит взыскать с ответчика, а также пени в размере 142 руб. 14 коп. Дав оценку и анализ исследованным в судебном заседании доказательствам в их совокупности, мировой судья посчитал, что исковое требование о взыскании задолженности за коммунальную услугу по отоплению законно и обоснованно.

Таким образом, неоплата коммунальных платежей является основанием для обращения организации, предоставляющей коммунальные услуги, в суд.

Но если здраво проанализировать ситуацию, то необходимо отметить, что для того, чтобы взыскание по коммунальным долгам было обращено

на квартиру, находящуюся в собственности, размер этих долгов должен быть сопоставим с кадастровой стоимостью квартиры (которая в настоящее время максимально приближена к рыночной).

**ЧТОБЫ ВЗЫСКАНИЕ ПО КОММУНАЛЬНЫМ
ДОЛГАМ БЫЛО ОБРАЩЕНО НА КВАРТИРУ,
НАХОДЯЩУЮСЯ В СОБСТВЕННОСТИ, РАЗМЕР
ЭТИХ ДОЛГОВ ДОЛЖЕН БЫТЬ СОПОСТАВИМ С
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТЬЮ КВАРТИРЫ**

Это положение вытекает из ч. 2 ст. 69 ФЗ «Об исполнительном производстве»: взыскание на имущество должника обращается в размере задолженности, то есть в размере, необходимом для исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе. Как правило, стоимость квартиры во много раз превышает размер коммунальной задолженности. А часть 1.1. ст. 80 ФЗ «Об исполнительном производстве» вообще указывает, что арест имущества должника не допускается, если сумма взыскания по исполнительному производству не превышает 3 000 рублей.

И даже п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 50 от 17.11.2015 разъясняет, что арест несоразмерен в случае, когда стоимость арестованного имущества значительно превышает размер задолженности по исполнительному документу при наличии другого имущества, на которое впоследствии может быть обращено взыскание.

Казалось бы, предельно понятно. Однако следующее же предложение указанного пункта Постановления говорит о том, что в то же время такой

арест допустим, если должник не предоставил судебному приставу-исполнителю сведений о наличии другого имущества, на которое можно обратить взыскание или при отсутствии у должника иного имущества, его неликвидности либо малой ликвидности.

То есть теоретически, если сумма долга окажется довольно внушительной и никакого иного имущества у должника нет, то арест на квартиру может быть допущен. В таком случае судебный пристав-исполнитель

**ТАКОЙ АРЕСТ ДОПУСТИМ, ЕСЛИ ДОЛЖНИК
НЕ ПРЕДОСТАВИЛ СУДЕБНОМУ ПРИСТАВУ-
ИСПОЛНИТЕЛЮ СВЕДЕНИЙ О НАЛИЧИИ ДРУГОГО
ИМУЩЕСТВА**

в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, вправе наложить арест на квартиру должника. Но в данном случае также имеется своё исключение.

**«ЭТО ТЕБЕ... ЭТО МНЕ... ЭТО ОПЯТЬ ТЕБЕ... ЭТО ОБРАТНО ТЕБЕ...
ЭТО ВСЁ ВРЕМЯ ТЕБЕ...»**

Если квартира — это единственное имущество, на которое может быть обращено взыскание за долги, то закон становится на сторону должника, поскольку ст. 446 ГПК РФ гласит: «Взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно

проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением».

Исключение будет составлять имущество, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

**И ПРЕКРАТИТЬ ПРАВО НА ДОЛЮ В ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРЫ И ВЫСЕЛИТЬ
ЗА НЕОПЛАТУ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
ПОЛУЧИТСЯ ВРЯД ЛИ**

Таким образом, лишить собственника права собственности на квартиру за долги по коммунальным услугам практически невозможно. И прекратить право на долю в праве собственности на квартиры и выселить за неоплату коммунальных платежей получится вряд ли.

Но если лишить права собственности на квартиру практически невозможно, то наложить арест на недвижимость, несмотря на то, что оно является единственным жильём, всё же возможно.

Как показывает практика, прецеденты, касающиеся наложения ареста на единственное жильё, есть.

Согласно п. 7 ч. 1 ст. 64, ч. 1, 3 и 4 ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, вправе наложить арест на имущество должника.

Арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости — ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества.

Арест на имущество должника применяется в нескольких случаях:

1) для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации;

**ИЗЪЯТИЕ КВАРТИРЫ И ЕЁ РЕАЛИЗАЦИЮ ДАННЫЙ
АРЕСТ НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ**

2) при исполнении судебного акта о конфискации имущества;

3) при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

Как следует из приведённых норм, арест в качестве исполнительного действия может быть наложен судебным приставом-исполнителем в целях обеспечения исполнения решения суда, содержащего требования об имущественных взысканиях (п. 7 ч. 1 ст. 64 и ч. 1 ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве»).

Так в каком же случае может быть легитимен арест на единственное имущество должника? Исходя из положений закона, только если арест квартиры выражен в запрете на совершение регистрационных действий в отношении квартиры, то есть в запрете распоряжения ею. При этом изъятие квартиры и её реализацию данный арест не предусматривает.

Таким образом, арест единственного жилья (квартиры), наложенный постановлением пристава-исполнителя, должен лишь являться гарантией

обеспечения прав и законных интересов взыскателя и не может быть рассмотрен как нарушающий права и законные интересы должника, поскольку направлен на воспрепятствование должнику распорядиться квартирой в ущерб интересам взыскателя.

Подобная правовая позиция полностью согласуется с разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащимися в п. 43 Постановления от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», согласно которым арест в качестве обеспечительной меры принадлежащего полностью или в части должнику-гражданину жилого помещения, являющегося единственно пригодным для постоянного проживания самого должника и членов его семьи, равно как и установление запрета на распоряжение этим имуществом, включая запрет на вселение и регистрацию иных лиц, сами по себе не могут быть признаны незаконными, если указанные меры приняты судебным приставом-исполнителем в целях воспрепятствования должнику распорядиться данным имуществом в ущерб интересам взыскателя.

При этом наложение ареста либо установление соответствующего запрета не должно препятствовать гражданину-должнику и членам его семьи пользоваться таким имуществом.

В качестве примера — определение от 11 января 2016 г. № 78-КГ15-42, дело по кассационной жалобе М. на решение Октябрьского районного суда Санкт-Петербурга от 31 июля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 декабря 2014 г., которыми удовлетворено заявление М.

**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**

Ответственность работодателя за «зарплатное рабство»

Работодателю не всегда удобно переводить денежные средства на счета, открытые в иных банках, не относящихся к зарплатному проекту. В связи с этим возникают споры между работодателем и работником

Порядок выплаты заработной платы может быть предусмотрен в трудовом договоре, коллективном договоре, правилах трудового распорядка

Работодатель может предусмотреть в трудовом договоре порядок удержания из заработной платы издержек в связи с переводом денежных средств в банки за пределами зарплатного проекта



Артём Ломакин

Каковы риски эксплуатации здания без разрешения?

В ближайшем будущем Государственная дума Российской Федерации должна будет рассмотреть новый законопроект, касающийся ужесточения штрафных санкций за эксплуатацию объектов капитального строительства без соответствующего разрешения на ввод таких объектов.

Будет обсуждаться вопрос об увеличении штрафов: от двух до пяти тысяч рублей — для физических лиц, от двадцати до пятидесяти тысяч рублей — для должностных лиц и индивидуальных предпринимателей, и от пятисот тысяч до миллиона рублей — для юридических лиц.

В градостроительном законодательстве под разрешением на ввод объекта в эксплуатацию понимается документ, подтверждающий, во-первых, выполнение строительства или реконструкции объекта капитального строительства в полном объёме согласно разрешению на строительство и проектной документации, а во-вторых, соответствие построенного или реконструированного объекта капитального строительства требованиям и ограничениям, содержащимся в градостроительном, земельном и ином законодательстве Российской Федерации.

Кстати, с перечнем представляемых застройщиком (заказчиком) документов и материалов для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в частности, в городе Москве можно ознакомиться в открытом доступе на сайте Комитета государственного строительного надзора города Москвы.

Согласно данному перечню, к таким документам относятся: правоустанавливающие документы на земельный участок; акт приёмки объекта капитального строительства; документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и техническим условиям; схема расположения построенного, реконструированного объекта капитального строительства и расположения сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка с планировочной организацией земельного участка; заключение органа государственного строительного надзора; документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте; технический план; градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство.

К причинам отказа в получении разрешения на строительство следует отнести несоответствие объекта капитального строительства требовани-

ям градостроительного плана, условиям разрешения на строительство или проектной документации.

Отметим, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не потребуется для объектов некапитального строительства, для которых нет необходимости получать разрешение на строительство.

**К ПРИЧИНАМ ОТКАЗА В ПОЛУЧЕНИИ
РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО СЛЕДУЕТ
ОТНЕСТИ НЕСООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА**

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию у застройщика появляется право выполнять кадастровую регистрацию объекта и регистрировать право собственности на объект недвижимости.

Коснёмся судебной практики по рассматриваемому вопросу.

Арбитражный суд рассмотрел дело по заявлению прокуратуры о привлечении индивидуального предпринимателя к административной ответственности, предусмотренной частью 5 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ), в связи с эксплуатацией реконструированного объекта капитального строительства без соответствующего разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Материалы дела указывают на проведенную прокуратурой проверку соблюдения индивидуальным предпринимателем требований градостроительного законодательства при эксплуатации объекта капитального строительства, которая показала, что городской администрацией было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объекта, на основании чего затем было получено свидетельство о праве собственности на объект.

**РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАСТРОЙЩИК ДОЛЖЕН
ПОЛУЧИТЬ В ГОСУДАРСТВЕННОМ ОРГАНЕ,
ВЫДАВШЕМ РАНЕЕ РАЗРЕШЕНИЕ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

Проверка подтвердила, что эксплуатация указанного объекта осуществляется индивидуальным предпринимателем без установленного нормами законодательства разрешения на ввод в эксплуатацию.

В соответствии с градостроительным законодательством разрешение на ввод объекта в эксплуатацию застройщик должен получить в государственном органе, выдавшем ранее разрешение на строительство, при этом при обращении прилагается заключение органа строительного надзора о том, что объект капитального строительства соответствует требованиям технических регламентов, нормативных правовых актов и проектной документации.

Суд установил, что эксплуатация индивидуальным предпринимателем объекта капитального строительства без оформленного разрешения на

ввод объекта в эксплуатацию подтвердилась полученными сведениями из департамента градостроительства и земельных отношений, а также актом осмотра земельного участка и объекта и актом прокурорской проверки.

Как говорится, незнание закона не освобождает от ответственности.

Потому при осуществлении своей деятельности индивидуальный предприниматель обязан был соблюдать нормы действующего законодательства в области градостроительства. Кроме того, со стороны индивидуального предпринимателя не было представлено каких-либо объективных и обоснованных доводов в свою защиту, которые могли бы подтвердить причины несоблюдения требований действующего градостроительного законодательства.

Рассмотрим другой пример из арбитражной судебной практики.

Решением арбитражного суда Московской области было отказано в удовлетворении заявленных требований общества с ограниченной ответственностью А (далее — заявитель) о признании недействительным разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного обществу с ограниченной ответственностью Б (далее — ответчик) сельской администрацией (далее — заинтересованное лицо).

Считая решение суда первой инстанции необъективным, заявитель обратился с жалобой в вышестоящий арбитражный апелляционный суд, ссылаясь на неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела, а также на неправильное применение норм материального права.

Материалы дела указывают на то, что между спорящими сторонами был заключён предварительный договор аренды помещений, предусматривающий обязательство о заключении впоследствии уже долгосрочного договора аренды, а сам объект был передан по акту приёма-передачи.

Согласно условиям договора и дополнительного соглашения к нему, арендодатель предоставляет арендатору право на проведение подготовительных работ на объекте аренды до момента подписания акта приёма-

передачи на срок до нескольких месяцев после предоставления доступа в помещения. Под подготовительными работами понимались отделочные и иные работы, направленные арендатором на подготовку объекта аренды к эксплуатации.

При этом силами заявителя в целях подготовки объекта аренды к эксплуатации строился каркасный дом для охраны (далее — здание КПП) при

**ЗАЯВИТЕЛЕМ БЫЛ ПРОПУЩЕН ТРЁХМЕСЯЧНЫЙ
СРОК ДЛЯ ОБЖАЛОВАНИЯ РАНЕЕ ВЫНЕСЕННОГО
СУДЕБНОГО АКТА**

въезде на прилегающую территорию объекта, однако право собственности на данное здание КПП регистрируется за ответчиком, основанием чего служит наличие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданное заинтересованным лицом.

На первый взгляд кажется вполне логичным мнение заявителя о признании незаконным указанного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако арбитражный апелляционный суд посчитал по-другому и поддержал решение суда первой инстанции по следующим правовым основаниям.

Доводом заявителя для оспаривания указанного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию служил факт того, что заявителем было возведено здание КПП и принадлежит оно именно ему.

Однако, вместе с тем, именно за ответчиком было зарегистрировано право собственности на основании полученного им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что подтверждается свидетельством о государ-

ственной регистрации права. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было выдано ответчику в соответствии с судебным решением, которое ранее признало незаконным отказ сельской администрации в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и обязало впоследствии выдать такое разрешение ответчику.

Поскольку разрешение на ввод в эксплуатацию стало основанием для возникновения у ответчика права собственности на объект, то есть по факту гражданских прав на здание КПП, апелляционная инстанция считает,

**СПОР О ПРАВЕ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
НЕ ДОЛЖЕН РАЗРЕШАТЬСЯ В ПОРЯДКЕ
ПРОИЗВОДСТВА ПО ДЕЛАМ, ВОЗНИКАЮЩИМ
ИЗ ПУБЛИЧНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

что удовлетворение заявленных требований незаконно в порядке АПК РФ, так как этот спор должен разрешиться в порядке искового производства.

При этом арбитражный апелляционный суд ссылается на постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», указывая, что спор о праве на недвижимое имущество не должен разрешаться в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений.

Кроме того, как выяснилось в рамках данного дела, заявителем был пропущен трёхмесячный срок для обжалования ранее вынесенного су-

дебного акта, при этом у заявителя была возможность узнать сведения об оспариваемом разрешении на ввод объекта в эксплуатацию с момента, когда он узнал о государственной регистрации права собственности ответчиком.

Арбитражным судом города Москвы уже ранее рассматривалось дело между спорящими сторонами, в рамках производства которого со стороны ответчика в суд было представлено ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов. Одним из таких документов была выписка из ЕГРП о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества — а именно информация о здании КПП и оспариваемом разрешении на ввод объекта в эксплуатацию как основание для регистрации права собственности.

В свою очередь, в рамках этого же процесса со стороны истца было подано два ходатайства об ознакомлении с материалами дела. Потому обоснованных доказательств того, что у заявителя отсутствовала возможность ознакомления и получения копий судебного акта, им не было представлено.

Таким образом, на основании вышеизложенного решение суда первой инстанции было оставлено без изменения, а апелляционная жалоба — без удовлетворения.

Время от времени суды при принятии своих решений могут и ошибаться, но в конечном итоге законодательство остаётся соблюденным, как свидетельствует следующая судебная практика.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отказался признать незаконными действия Департамента земельных отношений, государственного строительного надзора и контроля в области долевого строительства (далее — департамент) о наложении на юридическое лицо административного штрафа за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, так как после завершения строительства объекта юридическое лицо обязано было обратиться в соответствующий орган исполнительной власти с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, с приложением необходимого пакета документов.

Изначально решением арбитражного суда было удовлетворено исковое требование юридического лица о признании незаконным и отмене постановления департамента о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

Постановлениями арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций суда решение суда первой инстанции было оставлено без изменения.

**ДОВОДЫ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ КАСАТЕЛЬНО
ТОГО, ЧТО ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО ЯКОБЫ
УТРАТИЛО СТАТУС ЗАСТРОЙЩИКА ПО ПРИЧИНЕ
ПРОДАЖИ ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ЯВЛЯЮТСЯ
НЕОБОСНОВАННЫМИ**

Однако суд надзорной инстанции отменил все указанные судебные акты по следующим основаниям.

Административным законодательством предусмотрена соответствующая ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, когда такое разрешение не требуется.

Градостроительным законодательством также предусматривается наличие разрешения при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства либо их капитального ремонта.

Ввод объекта в эксплуатацию осуществляется только после направления застройщиком соответствующего заявления в государственный орган, вы-

дающий разрешение на строительство с приложением всех необходимых документов (правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство, документы о соответствии объекта капитального строительства проектной документации, заключение органа государственного строительного надзора).

**ОТСУТСТВИЕ У ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ИЛИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ЗДАНИЯ
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, МОЖЕТ ПОВЛИЯТЬ
НА РАСЧЁТ НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ, НДС
И НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО**

После обязательной проверки документов и осмотра объекта капитального строительства данный государственный орган вправе выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию либо же отказать в выдаче с пояснением причины.

**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

Судебные споры, касающиеся жилых помещений лиц, освободившихся из мест лишения свободы

Согласно пункту 21 Постановления Конституционного Суда РФ от 23.06.1995 № 8-П «По делу о проверке конституционности части первой и пункта восемь части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Такновой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Ващука», временное отсутствие гражданина (нанимателя жилого помещения / членов его семьи), в том числе в связи с осуждением к лишению свободы, само по себе не может служить основанием лишения права пользования жилым помещением. Однако судебные споры в отношении жилых помещений лиц, освободившихся из мест лишения свободы, не прекращаются до настоящего времени. В данной статье будет рассмотрен вопрос о том, в каких случаях за бывшим заключённым будет признано право на жилое помещение, а в каких случаях он будет выселен.

**ЗА БЫВШИМ ЗАКЛЮЧЁННЫМ БУДЕТ ПРИЗНАНО
ПРАВО НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, А В КАКИХ
СЛУЧАЯХ ОН БУДЕТ ВЫСЕЛЕН**

Отсутствие ответчика по месту жительства в связи с осуждением к наказанию в виде лишения свободы носит вынужденный характер, в связи с чем отсутствуют основания для признания его утратившим право пользования спорным жилым помещением.

Пример. Л. обратилась в суд с иском к С. о признании его утратившим право пользования жилым помещением. В обоснование требований Л. указала, что является нанимателем указанного жилого помещения и зарегистрирована в нём. Кроме неё в спорном жилом помещении также был зарегистрирован и проживал её брат С., который в связи с назначением ему наказания в виде лишения свободы 20.09.2007 был снят с регистра-

ционного учёта по данному адресу с сохранением права на жильё. После отбытия срока наказания, 31.10.2011, ответчик не изъявил желания зарегистрироваться по указанному адресу. В настоящее время ответчик длительное время не проживает в спорном жилом помещении, попыток к вселению не предпринимал, его личных вещей в квартире не имеется, расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг и содержанию квартиры не несёт. Таким образом, истец полагает, что С. в одностороннем порядке отказался от исполнения договора социального найма, и просит признать его утратившим право на жилое помещение. Ответчик С. в судебное заседание не явился, отбывает наказание в местах лишения свободы. Ранее допрошенный в судебном заседании 04.05.2017 с использованием систем видеоконференцсвязи, ответчик С. с исковыми требованиями не согласился. Пояснил, что непроживание в квартире было вызвано его неоднократными осуждениями в виде лишения свободы. В настоящее время отбывает наказание по приговору 2013 года, после освобождения из мест лишения свободы планирует проживать в спорном жилом помещении.

Отказывая Л. в удовлетворении исковых требований, суд исходил из следующего. Спорная квартира была предоставлена в 1987 году по ордеру нанимателю Н. на семью из трёх человек, в качестве членов её семьи указаны её дети: Л. (истец) и С. (ответчик). Все члены семьи были вселены в данное жилое помещение и зарегистрированы там. Таким образом, установлено, что ответчик С. в установленном законом порядке приобрёл право пользования указанным жилым помещением. 20 января 2001 года Н. умерла. После её смерти договор социального найма был перезаключён на её дочь Л. Ответчик С. с 1987 года по 2003 год проживал и был зарегистрирован в спорном жилом помещении. 15 июля 2003 года ответчик был снят с регистрационного учёта по месту жительства в связи с осуждением к наказанию в виде лишения свободы. После отбытия наказания С. повторно был зарегистрирован в спорном жилом помещении — 26 апреля 2007 года. 20 сентября 2007 года в связи с осуждением ответчик вновь был снят с регистрационного учёта по вышеуказанному адресу с сохранением права на жильё. Судом также установлено, что после отбытия указанного наказания — 31 октября 2011 года, С. за совершённые в период с декабря 2011 года по февраль 2013 год преступления неоднократно привлекался к уголовной ответственности. На момент рассмотрения указанного дела ответчик находился в местах лишения свободы по приговору от 03 декабря 2013 года.

Принимая во внимание правовую позицию Конституционного Суда РФ, а также положения ст. 71 Жилищного кодекса РФ, суд пришёл к выводу, что отсутствие ответчика по месту жительства в связи с осуждением к наказанию в виде лишения свободы носило вынужденный характер, в связи с чем отсутствуют основания для признания С. утратившим право пользования спорным жилым помещением. (Решение № 2-456/2017 2-456/2017(2-6154/2016;)-М-6050/2016 2-6154/2016 М-6050/2016 от 31 мая 2017 г. по делу № 2-456/2017 Ухтинского городского суда Республики Коми).

Нельзя признать лицо утратившим право на квартиру, если помещение представляет собой единственное жильё лица и лицо не отказывается от своих прав на него.

Пример. Т.Е. обратилась в суд с иском к Т.А. о признании его утратившим право пользования жилым помещением. Свои требования истица мотивировала тем, что она является нанимателем жилого помещения. Ответчик Т.А. является её сыном, с 2005 г. зарегистрирован в спорной квартире, но с 2011 г. в ней не проживает, бремя содержания не несёт, в оплате коммунальных услуг не участвует, в сентябре 2016 г. выехал на другое место жительства, вывез все свои вещи, препятствий в пользовании жилым помещением не чинилось. Судом первой инстанции в удовлетворении исковых требований Т.Е. было отказано. Определением суда апелляционной инстанции решение было оставлено без изменения, а апелляционная жалоба Т.Е. без удовлетворения по следующим основаниям. Согласно договору социального найма жилого помещения от 25 декабря 2005 г. Т.Е. является нанимателем жилого помещения. Совместно с нанимателем в жилое помещение были вселены члены семьи, в том числе сын Т.А. Согласно адресной справке от 16 февраля 2017 г., по указанному адресу постоянно зарегистрированы члены семьи Т.Е., в том числе ответчик Т.А. Ответчик в спорном жилом помещении в период с сентября 2012 г. по 2016 г. не проживал в связи с тем, что отбывал наказание в местах лишения свободы по приговору суда, с сентября 2016 г. проживает по другому адресу. При этом судом не установлено обстоятельств добровольного отказа ответчика от прав и обязанностей по договору социального найма. Также каких-либо достоверных и убедительных доказательств того, что фактическое непроживание ответчика в спорном жилом помещении носит постоянный характер и он приобрёл постоянное право пользования другим жилым по-

мещением в новом месте жительства, стороной истца в соответствии со ст. 56 ГПК РФ не представлено. Довод жалобы о том, что ответчик проживает у супруги, то есть выехал добровольно, не может являться достаточным основанием для признания ответчика утратившим право пользования спорным жилым помещением, в связи с чем подлежит отклонению. (Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) № 33-2119/2017 от 31 мая 2017 г.)

**ДОВОД ЖАЛОБЫ О ТОМ, ЧТО ОТВЕТЧИК
ПРОЖИВАЕТ У СУПРУГИ, ТО ЕСТЬ ВЫЕХАЛ
ДОБРОВОЛЬНО, НЕ МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ
ДОСТАТОЧНЫМ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ
ОТВЕТЧИКА УТРАТИВШИМ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Судом будет отказано в удовлетворении иска о признании лица, освободившегося из мест лишения свободы, утратившим право пользования жилым помещением, если заявленные по делу исковые требования являются преждевременными, а приведённые в подтверждение иска доводы — безосновательными, не подтверждёнными допустимыми законом доказательствами.

Пример. Л. обратилась в суд с иском к бывшему супругу Ф. о признании утратившим право на жилое помещение со снятием с регистрационного учёта. В обоснование заявленных требований истица указала на то, что она является нанимателем квартиры, которая досталась ей от родной сестры. В данном жилом помещении проживает её несовершеннолетний сын от первого брака, а также зарегистрирован ответчик по делу

Ф. Ответчик 09.07.2012 был вселён в спорное жилое помещение в качестве члена её семьи как супруг. К этому времени ответчик освобожден из мест лишения свободы и стал проживать с истицей и её сыном одной семьёй. С февраля 2013 года она с ответчиком совместное хозяйство не ведёт, совместно с ним не проживает, поскольку ответчик стал проживать с другой женщиной, а 29.04.2013 семейные отношения с ответчиком были официально прекращены. В апреле 2013 года ответчик вновь попал в тюрьму, освобожден из мест лишения свободы в июне 2015 года, однако по месту прописки, в спорной квартире, он с этого времени не проживает, за квартиру не платит. Истица боится потерять своё жильё из-за ответчика, который неоднократно находился в местах лишения свободы, ведёт аморальный образ жизни. Истица просила признать ответчика Ф. утратившим право пользования квартирой со снятием с регистрационного учёта по данному адресу.

Суд первой инстанции в удовлетворении исковых требований Л. отказал по следующим основаниям. Суд посчитал, что доказательств, безусловно указывающих на утрату ответчиком права на спорную жилплощадь, истицей по настоящему делу не представлено. Как установлено по делу, ответчик до расторжения брака с истицей проживал на спорной жилплощади, 18.04.2013 он был осуждён к отбытию наказания в местах лишения свободы. 17.06.2015 ответчик Ф. освобожден по отбытии срока наказания и убыл по месту своего жительства. Также по делу было установлено, что истица вместе с несовершеннолетним сыном сама в спорной квартире не проживает длительное время, фактически она проживает с ребёнком на другой жилплощади, создала новую семью. Ответчик также не проживает по месту своей регистрации. По пояснениям истицы, ключа от входной двери от этой квартиры у ответчика не имеется. Имеется задолженность по квартплате и за коммунальные услуги, последняя прошедшая оплата нанимателей квартплаты имела место лишь 23.12.2008, что указывает на неисполнение истицей обязанности по найму спорного жилья, которая у неё возникла ещё до заключения брака с ответчиком.

В ходе судебного разбирательства не были представлены допустимые законом доказательства, подтверждающие доводы иска об отказе ответчика от права пользования спорной жилплощадью, а также о его постоянном проживании на другой жилплощади после освобождения из

мест лишения свободы 17.06.2015. С момента освобождения ответчика из мест лишения свободы до подачи истицей Л. иска в суд прошло менее месяца. За этот период ответчик не выразил своего намерения отказаться от прав на спорное жилое помещение, действий, указывающих на прекращение прав на квартиру, им не было совершено. Судебная коллегия

**НЕЛЬЗЯ ПРИЗНАТЬ ОТВЕТЧИКА УТРАТИВШИМ
ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
НА ТОМ ОСНОВАНИИ, ЧТО ОН БЫЛ ОСУЖДЁН
К ЛИШЕНИЮ СВОБОДЫ, В СВЯЗИ С ЧЕМ НЕ
ПРОЖИВАЛ В КВАРТИРЕ И НЕ УЧАСТВОВАЛ В
РАСХОДАХ ПО ЕЁ СОДЕРЖАНИЮ**

по гражданским делам областного суда согласилась с решением суда первой инстанции. (Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда № 33-5429/2015 от 15 декабря 2015 г.)

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Пример. Истцы М.А. и М.В. обратились в суд с иском к ответчику М.Б., которым просили признать М.Б. прекратившим право пользования жилым помещением. Требования были мотивированы тем, что с истицей М.А. был заключён договор найма жилого помещения в домах государственного муниципального жилищного фонда и договор на обслуживание многоквартирного дома. Истица М.А. является нанимателем двухкомнатной

**НА ОТВЕТЧИКЕ ЛЕЖИТ БРЕМЯ ДОКАЗЫВАНИЯ
ТЕХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, ЧТО ОН ВЫНУЖДЕННО НЕ
ПРОЖИВАЕТ В КВАРТИРЕ**

квартиры. В качестве члена семьи в квартире был зарегистрирован сын бывшего мужа — ответчик М.Б. После расторжения брака между истицей М.А. и отцом ответчика ответчик квартирой не пользовался, не проживал в квартире, с тех пор не появлялся вообще. Истица одна несёт расходы на ремонт и содержание в надлежащем состоянии квартиры, одна оплачивает коммунальные услуги. Считает, что при таких обстоятельствах ответчик отказался от пользования и содержания квартиры по договору социального найма и что выезд ответчика из спорного жилого помещения в другое место жительства носит объективный характер, осуществлялся на добровольной основе и в отсутствие препятствий в пользовании спорным жилым помещением, а также об отказе в <****> году в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма. Суд первой инстанции требования истцов удовлетворил.

Ответчик М.Б. в апелляционной жалобе сослался на то, что он выдал на имя М.А. доверенность на приватизацию квартиры, чинение ею препятствий в его вселении, вынужденность не проживания в связи с отбыванием наказания в виде реального лишения свободы сроком 5 лет. Апел-

ляционная инстанция с решением суда первой инстанции согласилась, посчитав правильным вывод суда о добровольном выезде ответчика М.Б. из спорного жилого помещения. Также указав, что намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определёнными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

Судом было установлено, что ответчик М.Б. был зарегистрирован в спорной квартире. Однако он добровольно выехал из спорного жилого помещения в другое место жительства в отсутствие препятствий в пользовании спорным жилым помещением, доказательств чинения ему препятствий к вселению в квартиру, вопреки доводам жалобы, им не представлено. Также им не представлено доказательств несения расходов на коммунальные расходы. Суд посчитал, что не может свидетельствовать о его намерении сохранения права на жильё представленная им доверенность, выданная им истце М.А. на приватизацию жилья, поскольку приватизация так и не была произведена. Доказательств намерения вселения ответчика в квартиру в суд представлено не было. Показаниями свидетелей, допрошенных в судебном заседании — жителей того же дома, не заинтересованных в исходе дела, установлены обстоятельства непроживания ответчика на спорной жилой площади в течение длительного времени.

(Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан № 33-11550/2017 от 5 июня 2017 г. по делу № 33-11550/2017)

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

**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**

Евгения Кистанова

Судебные споры по вопросу выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения

Выселение

Актуальность данной темы заключается в распространённой проблеме нарушения действующего законодательства при выселении граждан из непригодного для проживания жилого помещения, как со стороны граждан, так и со стороны государственных органов, следствием чего является большой и объём разнообразных судебных споров.

Отметим, что процедура признания жилого помещения непригодным для проживания регламентирована Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённым Постановлением Правительства от 28.01.2006 № 47 (далее — Положение).

Основным документом, подтверждающим факт непригодности для проживания жилого помещения, является заключение об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении.

**РЕШЕНИЕ ВОПРОСА О ПРИЗНАНИИ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ
НЕ ВХОДИТ В ПОЛНОМОЧИЯ СУДЕБНЫХ ОРГАНОВ**

Актуальность проблемы выселения граждан из непригодного для проживания жилого помещения подтверждается «Обзором судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014.

Из анализа вышеупомянутого обзора судебной практики выявлены следующие категории дел:

— об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления, межведомственных комиссий по вопросам, связанным с

признанием жилого помещения непригодным для проживания, определением сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;

- о внеочередном предоставлении жилого помещения;
- о выселении;

**У СУДА ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ОЦЕНИТЬ
СОДЕРЖАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ НА СООТВЕТСТВИЕ
ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ,
НО НЕ ИЗМЕНИТЬ ЕГО**

— об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, и другие споры.

Рассмотрим более подробно судебные споры оспаривания решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления, межведомственных комиссий по вопросам, связанным с признанием жилого дома непригодным для проживания.

При обращении граждан в суд о признании жилых помещений непригодными для проживания суды отказывают в принятии таких заявлений в связи с тем, что решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания относится к исключительной компетенции меж-

ведомственной комиссии, созданной в зависимости от принадлежности жилого помещения к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, и не входит в полномочия судебных органов. Данная позиция подтверждается Определением Конституционного Суда РФ от 19.07.2016 № 1649-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Моруги Светланы Григорьевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 части первой статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации».

При обжаловании заключения межведомственной комиссией суды проверяют на соответствие подготовку такого заключения согласно Положению. В связи с тем, что судьи не обладают специальными познаниями в строительно-технической сфере по таким категориям дел, необходимо привлекать экспертов или (и) специалистов, которые наделены в данной области специальными знаниями, что подтверждается Апелляционным определением Свердловского областного суда от 08.04.2015 по делу № 33-5042/2015, Апелляционным определением Ульяновского областного суда от 19.05.2015 по делу № 33-2050/2015, Апелляционным определением Ульяновского областного суда от 17.03.2015 по делу № 33-1002/2015.

При этом важно понимать, что суд не вправе решать вопрос содержания заключения межведомственной комиссии, которое должно быть принято, в связи с тем, что такое решение относится к компетенции межведомственной комиссии и не входит в полномочия судебных органов. У суда есть возможность оценить содержание заключения на соответствие действующему законодательству, но не изменить его путём принятия решения по вопросу признания жилого помещения или многоквартирного дома непригодным для проживания.

Анализируя судебные споры по вопросу обеспечения жилищных прав граждан жилого помещения в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, необходимо отметить, что перечень жилищных прав граждан жилого помещения зависит от конкретной ситуации и процедуры изъятия жилого помещения, многоквартирного дома по данной ситуации.

Применение той или иной нормы действующего законодательства РФ и действия государственных органов по процедуре изъятия многоквартирного дома, жилого помещения зависят от трёх факторов:

— включили или нет спорный объект недвижимости в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

**ДАЖЕ ЕСЛИ СЕМЬЯ ПРИЗНАНА МАЛОИМУЩЕЙ,
ТО ВОПРОС О ВНЕОЧЕРЕДНОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ СЛУЧАЕ
РАССМОТРЕНИЮ НЕ ПОДЛЕЖИТ**

- на каком праве занимает гражданин жилое помещение;
- признан ли гражданин малоимущим или нет.

Так, если многоквартирный дом, жилое помещение, принадлежащий на праве собственности, не включён в программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то применению подлежит ст. 32 ЖК РФ, и в таком случае суд не вправе обязывать орган государственной власти обеспечивать собственников жилого помещения другим жилым помещением, так как в таких случаях на них возложена обязанность действующим законодательством по выплате выкупной цены изымаемого земельного участка. Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачётом его стоимости в выкупную цену (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ). При этом неважно, признана ли семья малоимущей или нет.

Данная позиция находит своё отражение в Определении Верховного Суда РФ от 12.07.2016 № 16-КГ16-25, согласно которому даже если семья признана малоимущей, то вопрос о внеочередном предоставлении жилого помещения, предусмотренном п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, в данном случае рассмотрению не подлежит, в связи с тем что жилое помещение принадлежит на праве собственности, в программу по переселению не включено, что предусматривает изъятие такого жилого помещения на основании

**ИМУЩЕСТВЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ ПОСТАНОВКОЙ НА УЧЁТ
В КАЧЕСТВЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛОМ
ПОМЕЩЕНИИ, ПРИЗНАНИЕМ МАЛОИМУЩИМИ В
УСТАНОВЛЕННОМ ЗАКОНОМ ПОРЯДКЕ**

ст. 32 ЖК РФ, т. е. в данной ситуации на орган государственной власти возложена исключительно обязанность по выплате выкупной цены.

Если же многоквартирный дом, жилое помещение включены в программу по переселению граждан, то применению подлежит Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Согласно п. 3 ст. 2, ст. 16 собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 21.12.2016 по делу № 33-25930/2016, Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 19.12.2016 по делу № 33-25921/2016 подтверждают вышеуказанный вывод.

**ПРОЦЕДУРА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ПО ПРИЧИНЕ ПРИЗНАНИЯ
НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ НОСИТ
КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР**

Анализируя судебную практику о внеочередном предоставлении жилого помещения, отметим, что такое жилое помещение предоставляется на основании п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ.

По смыслу законодательства, внеочередное предоставление жилого помещения является исключительной мерой защиты жилищных прав в условиях, когда лицо лишено жилого помещения и не имеет возможности немедленно обеспечить им себя самостоятельно в силу имущественного положения.

Такое имущественное положение подтверждается постановкой на учёт в качестве нуждающихся в жилом помещении, признанием малоимущими в установленном законом порядке, отсутствием права пользования иным жилым помещением.

Важно понимать, что наличие одного лишь факта признания жилого помещения, занимаемого гражданами, непригодным для проживания не яв-

ляется достаточным основанием для внеочередного обеспечения указанных лиц жилым помещением по договору социального найма по правилам п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, при отсутствии иных, предусмотренных законом, условий: признание граждан малоимущими в установленном порядке и нуждающимися в предоставлении жилого помещения.

Вышеуказанный вывод находит своё отражение в Апелляционном определении Верховного суда Республики Карелия от 30.08.2016 по делу № 33-3382/2016, Апелляционном определении Нижегородского областного суда от 26.05.2017 по делу № 33-5058/2017.

Таким образом, п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ подлежит применению в том случае, если гражданину принадлежало на праве социального найма жилое помещение, которое было признано в установленном законодательством РФ порядке непригодным для проживания, а гражданин в свою очередь был признан малоимущим и нуждающимся в предоставлении жилого помещения. Данный вывод подтверждается Определением Верховного Суда РФ от 16.08.2016 № 80-КГ16-7.

По вопросу предоставления жилого помещения не менее нормы предоставления в связи с расселением непригодного для проживания помещения анализ судебной практики показал следующее. Процедура предоставления жилого помещения по причине признания непригодным для проживания носит компенсационный характер и гарантирует условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними с одновременным улучшением с точки зрения безопасности жилого помещения.

Такой позиции придерживается Верховный Суд РФ согласно Определениям от 08.11.2016 № 44-КГ16-23, от 08.11.2016 № 44-КГ16-22, от 25.10.2016 № 44-КГ15-25.

Анализируя судебные споры по вопросу определения сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, суд оценивает доказательства, подтверждающие реальную угрозу жизни и здоровью проживающих в доме, что подтверждается Апелляционным определением Красноярского краевого суда от 08.10.2014 по

делу № 33-7779/2014, Апелляционным определением Свердловского областного суда от 23.01.2015 по делу № 33-409/2015 (33-17604/2014).

Нельзя не отметить категорию дел, согласно которым орган местного самоуправления обращается в суд с исковыми заявлениями о выселении граждан из аварийного жилья в связи с предоставлением иного жилого помещения.

По таким категориям дел суды проверяют уровень благоустройства предоставляемого иного жилого помещения.

Под уровнем благоустройства жилого помещения понимается пригодность для проживания предоставляемого жилого помещения, находящегося в границах того же населённого пункта, что и ранее занимаемое жилое помещение, без ухудшения потребительского качества жилого помещения по сравнению с ранее занимаемым.

Из анализа обзора судебной практики выявлено, что в качестве оснований для возражения против переселения в предлагаемое жилое помещение гражданами зачастую приводятся доводы о том, что, например, в районе предлагаемого проживания недостаточное количество детских образовательных учреждений или лечебных учреждений определённого профиля, мест обучения или работы, отдалённость от центра населённого пункта, что приведёт к ухудшению жилищных условий. Как показывает анализ судебных актов, доводы такого характера правомерно не принимаются во внимание судами при рассмотрении дел данной категории.

Согласно обзору судебной практики, при оценке потребительских свойств жилого помещения, предоставляемого для переселения гражданам, по

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

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

Владимир Токарев

Тарифы на электроэнергию: оспаривание в судах

Тарифы

В настоящий момент, к 1 июля 2017 года должна быть прекращена практика механизма «последней мили», за исключением небольшого количества субъектов РФ (п. 9 ст. 8 ФЗ «Об электроэнергетике». Перекрёстное субсидирование, «последняя миля», гарантирующие поставщики — понятия из сложной сферы оптового рынка электроэнергетики — какое влияние они оказывают на правоприменительную практику ценообразования, или, точнее, тарифообразования, для коммунально-бытовых нужд населения?

Если обратиться к ретроспективе правового регулирования в сфере электроэнергетики за последние 20 лет, можно заметить, что отечественное законодательство имеет свои этапы развития в кажущемся хаосе. Тарифная группа «население и приравненные к нему категории потребителей» в государственном тарифном регулировании определены Приложением № 1 к п. 71 «Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике», утверждённых Постановлением Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178: «Перечень категорий потребителей, которые приравнены к населению и которым электрическая энергия (мощность) поставляется по регулируемым ценам (тарифам) (в отношении объемов электрической энергии (мощности), используемых на коммунально-бытовые нужды и не используемых для осуществления коммерческой (профессиональной) деятельности», Пунктом 71(1) «Основ...» в редакции от 25.02.2014 № 136 из Перечня произведены исключения.

В грубом приближении, в силу экономических и технологических особенностей производства и передачи электроэнергии, тариф для населения — наиболее высокий, тариф для энергоёмкого производства с непрерывным циклом (металлургия, нефтепереработка) — наиболее низкий. Для социальной защиты населения при государственном регулировании тарифов применяется так называемое «перекрёстное субсидирование», при котором на группу крупных потребителей перекладывается часть затрат группы «население» — механизм, применявшийся ещё в СССР и РФ до реформирования отрасли электроэнергетики. Для примера достаточно открыть Прейскурант № 09-01 «Тарифы на электрическую и тепловую энергию, отпускаемую энергосистемами и электростанциями Министерства энергетики и электрификации СССР». В РФ, напротив, механизм применялся нелегально, так как действовавший с 1995 года ФЗ № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ» прямо закреплял запрет «перекрёстного субсидирования» как противоречащего принципам госрегулирования — обеспечения экономической обоснованности затрат коммерческих организаций на производство, передачу и распределение электрической и тепловой энергии и открытости процедуры установления тарифов.

Постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 № 1231 предписывалось постепенное доведение уровня тарифов на электроэнергию для на-

селения до фактической стоимости её производства и передачи к 2000 году, то есть полная ликвидация «перекрёстного субсидирования», однако оно не было исполнено даже частично.

Таким образом, мнение, что понятие «перекрёстное субсидирование» введено ФЗ «Об электроэнергетике», причём внесением изменений в ФЗ в 2013 году¹, иначе говоря, после окончания переходного периода реформы электроэнергетики, неверно. Скорее оно вновь, считая от СССР, было легализовано в 2013 году.

Пример судебной практики прежних лет — Определение ВС РФ от 13.12.2001 года по делу № 45-Г01-34. Ряд граждан обжаловали в Свердловский областной суд тарифное постановление Правительства Свердловской области, указывая на то, что повышение тарифов для жилищных организаций обусловлено установлением для отдельных групп промышленных потребителей льготных тарифов, что противоречит запрету, которое содержит ФЗ «О госрегулировании тарифов...». В данном деле ВС РФ оставил в силе решение суда Свердловской области, которым истцам было отказано вследствие недоказанности доводов истцов.

Однако гораздо чаще угроза успешного судебного оспаривания тарифных решений, так как перераспределённые между группами потребителей затраты документально скрыть достаточно сложно, заставляла органы госрегулирования во избежание социального взрыва идти на «кулуарные» договорённости с крупными потребителями о приемлемом для них уровне «перекрёстного субсидирования». В дореформенный период (до 2003 года) механизм применялся повсеместно, успешная позиция для оспаривания тарифа сводилась к грамотному аудиторскому заключению и обуславливалась наличием законодательного запрета «перекрёстного субсидирования» в условиях монопольной модели рынка электроэнергии.

Переход от монопольной модели рынка к конкурентной в РФ, как и в мировой практике, осуществляется масштабным реформированием отрасли. Опыт реформирования либо неудачных попыток реформирования электроэнергетических отраслей более чем в 100 странах мира к началу

¹ КонсультантПлюс: Аналитический обзор от 26 ноября 2013 года.

XXI века показал, что полной либерализации цен на электроэнергию за счёт свободной конкуренции, когда любой производитель энергии вправе заключать договор с любым потребителем (условно называемая модель рынка электроэнергии «все торгуют со всеми»), ни в одной стране мира достигнуть не удалось. В лучшем случае реализуется сектор «свободной торговли» в рамках оптового рынка, к которому относятся несколько крупнейших субъектов отрасли. И это при том, что в разных странах совершенно различная структура генерации (атомная, гидро-, тепловая) и структура сетевого хозяйства.

**ПОЛНОЙ ЛИБЕРАЛИЗАЦИИ ЦЕН НА
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ ЗА СЧЁТ СВОБОДНОЙ
КОНКУРЕНЦИИ НИ В ОДНОЙ СТРАНЕ МИРА
ДОСТИГНУТЬ НЕ УДАЛОСЬ**

В РФ также создан сектор «свободной торговли» (ССТ) — ст. 32 ФЗ «Об электроэнергетике», позднее заменённый «рынком на сутки вперёд». В условиях свободной торговли появляется коммерческий оператор, который загружает в первую очередь наиболее эффективных производителей энергии с наименьшей ценой, но здесь возникает масса сложностей, связанных с многоуровневой системой диспетчерского управления, технологическими режимами, обеспечением надежности и т. д., что отличает организацию купли-продажи электроэнергии от биржевой торговли. На начальном этапе реформы доля свободного сектора, где покупатели по двусторонним договорам купли-продажи приобретают энергию по более низким, чем в секторе госрегулирования, ценам, составила 7 % от общего объёма генерации на территории европейской части РФ и Урала². Постановлением Правительства РФ от 07.04.2007 № 205 предписывалось по-

² <http://www.atsenergo.ru/Новости/ATS110988>

этапно к 2011 году расширить ССТ до 100 %, однако в уже 2010 году оно было отменено.

Анализ причин, по которым цели реформы не были достигнуты или почему возникли ситуации, в которых управляющие компании, ТСЖ, ЖК стали фактически поставщиками электроэнергии, что не совмещается с услугой по управлению МКД, кратко охватить невозможно. Глубокий анализ этих причин проводят к.ю.н. И.В. Редькин³, А.В.Изотова⁴. Достаточно резюмировать, что с 2006 г. началось поэтапное дерегулирование цен на оптовом и розничных рынках, завершившееся 1 января 2011 г., которое является окончанием переходного (к частично конкурентному рынку) периода реформы электроэнергетики. На этом этапе появились новые механизмы госрегулирования и новые ситуации в сфере ЖКХ. Неверно полагать, что сложности оптового рынка не имеют к ней отношения: так «гарантирующий поставщик» может быть субъектом как оптового, так и розничного рынков и, соответственно, покупать энергию по свободным ценам.

Смысл введения гарантирующего поставщика (ст. 3 ФЗ «Об электроэнергетике») заключается в том, что это механизм защиты прав потребителей, называемый в странах Евросоюза «универсальной услугой», есть часть концепции «публичных услуг». Если государство признаёт социальную важность какой-либо услуги, которая должна быть доступна в стандартном качестве для всех граждан независимо от их платёжеспособности или удалённости, оно может назначить гарантирующего поставщика — в РФ режим публичного договора (ст. 426 ГК РФ). Тогда становится понятным, почему часто используемое в подзаконных к ФЗ «Об электроэнергетике» нормативных актах словосочетание «гарантирующий поставщик (энергосбытовая организация)» может вводить в заблуждение: энергосбытовые организации, также как гарантирующие поставщики, могут являться субъектами и оптового, и розничного рынков, продавать электроэнергию, однако договоры с ЭСО не отнесены законом к публичным, и, следовательно, требование обязания их заключить договор будет ошибочным. Именно такой вывод сделал Мосгорсуд в Определении от 02.06.2011 № 33-13772 и

3 Редькин И.В. О концептуальных проблемах и задачах правового регулирования рынка электроэнергии // Закон. 2015. № 1, С. 45-54.

4 Изотова А.В. Основные направления в развитии государственного регулирования цен на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации // Закон. 2015. № 1, С. 55-61.

оставил без изменения решение суда первой инстанции, а кассационную жалобу граждан-истцов без удовлетворения. Позиция истцов с требованием признать контрагента по договору ресурсоснабжающей организацией и обязать заключить с ними договор, мотивируя тем, что договор носит публичный характер, на взгляд автора, и привело к такому результату.

**ПОЧЕМУ ВОЗНИКЛИ СИТУАЦИИ, В КОТОРЫХ
УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ, ТСЖ, ЖК СТАЛИ
ФАКТИЧЕСКИ ПОСТАВЩИКАМИ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ**

Тарифное госрегулирование для гарантирующих поставщиков, которые являются коммерческими организациями, осуществляется путём установления фиксированных сбытовых надбавок. Понятно, что судебная практика по оспариванию величины сбытовых надбавок не отличается от дореформенной — на соответствие принципам экономической обоснованности, выявление нарушенных норм подзаконных актов.

Новизну ситуации, возникшую в ходе реформы, иллюстрирует постановление Президиума ВАС РФ от 17.11.2011 № 8711/11 по иску ТСЖ к ООО «Лифт-экс» о взыскании неосновательного обогащения за период 2006–2008 гг. Третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований, были привлечены ОАО «Татэнергосбыт» и орган регулирования тарифов коммунального комплекса (местного самоуправления). Между ТСЖ, заказчиком, и «Лифт-экс», исполнителем, был заключён договор по техническому обслуживанию, ремонту и эксплуатации лифтов МКД. Заказчик обязался оплачивать услуги исполнителя по утверждённым органом регулирования тарифам. Поставку электроэнергии для эксплуатации лифтов, которая оплачивалась истцом (заказчиком) согласно показаниям приборов учёта, осуществляло ОАО «Татэнергосбыт». Иск обусловлен тем, что

истец счёл стоимость электроэнергии включённой в тариф исполнителя. Судами всех инстанций в иске было отказано, Президиум ВАС РФ судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение, а также указал, что дела со схожими фактическими обстоятельствами могут быть пересмотрены. Итак, суды всех инстанций сделали вывод, что исполнитель по договору техобслуживания не подпадает под действие ФЗ «Об основах регулирования тарифов организацией коммунального комплекса», поэтому услуги исполнителя («Лифт-экс») оплачиваются по цене, согласованной сторонами, а включение электроэнергии в цену услуг исполнителя законно. Однако вопрос о цене энергии, потреблённой лифтами, судами не рассматривался. Кроме того, ВАС указал, что вопросы поставки электроэнергии в жилые дома регулируются не Законом о тарифах коммунального комплекса, а действовавшим на тот момент времени ФЗ «О госрегулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию» во взаимосвязи с положениями ст. 424 ГК РФ, ст. 137 ЖК РФ, пп. 2, 7 Правил содержания общего имущества в МКД, утверждённых Постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, п. 89 Правил функционирования розничных рынков электроэнергии..., утверждённых Постановлением Правительства от 31.08.2006 № 530.

Из указанных норм следует, что ТСЖ, в управлении которого находится МКД и которое является исполнителем коммунальных услуг, обязано было приобрести на основании договора энергоснабжения либо договора купли-продажи электрической энергии у гарантирующего поставщика (энергосбытовой организации) энергию для эксплуатации лифтов как общедомового имущества и оплатить её по регулируемым тарифам. Президиум указал, что для вывода о законности включения стоимости потребляемой лифтами электроэнергии в стоимость согласованных ТСЖ и «Лифт-экс» услуг по техобслуживанию оснований нет. Отсюда следует, что для вывода об отсутствии на стороне «Лифт-экс» неосновательного обогащения также нет оснований. Также Президиум считает, что действующее законодательство, регулирующее отношения по снабжению электроэнергией МКД, исключает возможность установления по соглашению сторон цены на электроэнергию независимо от того, в каких договорах, регулирующих отношения по управлению МКД, содержанию, эксплуатации и ремонту общедомового имущества в доме, опосредуется приобретение электроэнергии.

Из анализа ситуации, предшествующей иску, возможен и следующий более простой вывод: ТСЖ приобретал электроэнергию у ЭСО в целях оказания собственникам и нанимателям помещений коммунальной услуги для обслуживания общедомового имущества, наряду с освещением лестничных площадок и т. п., а также компенсации потерь электроэнергии во внутридомовых сетях, что соответствует требованиям п. 89 Правил

**ДОГОВОРЫ С ЭСО НЕ ОТНЕСЕНЫ ЗАКОНОМ
К ПУБЛИЧНЫМ, И, СЛЕДОВАТЕЛЬНО,
ТРЕБОВАНИЕ ОБЯЗАНИЯ ИХ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР
БУДЕТ ОШИБОЧНЫМ**

функционирования розничных рынков электроэнергии..., утверждённых Постановлением Правительства от 31.08.2006 № 530. В таком случае исполнителю услуг по техобслуживанию и ремонту лифтов нет необходимости приобретать электроэнергию. При заключении с ним договора ТСЖ проще было исключить из условий договора приобретение, компенсацию электроэнергии исполнителем, взяв на себя обязанность обеспечения электроэнергией, которую ТСЖ и так приобретает для общедомовых нужд. Тогда и неосновательное обогащение исполнителя стало бы очевидным.

Из приведённого примера судебной практики и указаний ВАС РФ можно заключить, что потребители розничных рынков электроэнергии в сфере ЖКХ ценовых преимуществ в реализованной модели рынка электроэнергии не получили. Отметим, что между монопольной неконкурентной моделью рынка и полной конкурентной в мировой практике существует как минимум две переходных — частично конкурентных, на которых и останавливаются реформы.

Следующий пример скорее позитивный. Реформой сохранена господдержка в виде понижающих коэффициентов (до 0,7) населению, проживающему в городских населённых пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления и (или) электроотопительными установками, а также для населения, проживающего в сельских населённых пунктах, а также для приравненных к населению категорий потребителей по определённому перечню по решению субъекта РФ (п. 71 Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178, в ред. от 25.02.2014 № 136).

**ИСПОЛНИТЕЛЮ УСЛУГ ПО ТЕХОБСЛУЖИВАНИЮ
И РЕМОНТУ ЛИФТОВ НЕТ НЕОБХОДИМОСТИ
ПРИБРЕТАТЬ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ**

Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 6037/13 разрешено дело по иску ТСЖ к ОАО «****» о взыскании неосновательного обогащения, образовавшегося в связи с применением при расчётах за электрическую энергию, потреблённую подземным гаражом, расположенным в многоквартирном доме, тарифа для населения без учёта понижающего коэффициента, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. Судами трёх инстанций в удовлетворении требований было отказано, Президиум ВАС РФ постановил требования удовлетворить, а дела со схожими обстоятельствами могут быть пересмотрены. Президиум пришёл к выводу, что факт принадлежности машиномест на праве собственности лицам, не проживающим в МКД, а также использование этих машиномест для удовлетворения личных потребностей собственников, в связи с чем суды указали на отсутствие оснований

для их отнесения к общедомовому имуществу и на невозможность в данном случае распределения между всеми собственниками квартир в МКД расходов по их содержанию, включающему потребление электрической энергии на освещение, не имеет правового значения при определении подлежащего применению тарифа на электрическую энергию, поставленную в помещение подземного гаража, поскольку на статус этого подвального помещения, в котором имеются инженерные коммуникации, не влияет принадлежность расположенных в нём машиномест лицам, не проживающим в таком доме. Наличие среди собственников машиномест лиц, не являющихся собственниками жилых помещений МКД, оборудованного стационарными электроплитами, не влияет на правовой режим подземного гаража как общедомового имущества. Следовательно, ЭСО, начисляя истцу плату за электроэнергию, потреблённую подвальным помещением МКД, оборудованного электрическими плитами, в котором расположены машиноместа, необоснованно применяло тариф, установленный регулирующим органом для домов, оборудованных газовыми плитами, вместо тарифа с понижающим коэффициентом, откуда и возникло неосновательное обогащение.

В 2015 году 10-й ААС вынес аналогичное постановление по делу № А41-16783/15 по иску управляющей организации многоквартирным домом к ЭСО о неосновательном обогащении в виде переплаченной стоимости услуг по электроснабжению и процентов за пользование чужими денежными средствами. При этом 10-й ААС сослался на позицию ВАС РФ, изложенную в Определении от 08.10.2013 № ВАС-13402/13. Важно отметить, что в деле № А41-16783/15 ЭСО ссылалось на использование нежилых помещений в коммерческих целях, однако суд счёл эти доводы документально не подтверждёнными.

**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**

Галина Шипилова

Оспаривание сделок, заключённых с будущим банкротом

Банкротство

Тот, кто намерен выгодно приобрести недвижимость, воспользовавшись тяжёлым финансовым положением продавца, должен продемонстрировать незаурядную осведомлённость.

Ведь договор может быть расторгнут в судебном порядке, хотя процедура банкротства на момент его заключения ещё не была запущена...

Наличие в законодательстве института оспаривания сделок должника при его банкротстве обусловлено существованием разного рода схем вывода должником имущества «на сторону» в преддверии, как правило, планирующегося банкротства. Конечно, не исключён вариант и вполне добросовестного должника, который просто не смог расплатиться с нарастающими долгами.

Однако даже в таком случае не исключены нарушения закона при взаимоотношениях должника со своими контрагентами — как в установленный законом период подозрительности (по ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ (в

**ПЕРИОД ПОДОЗРИТЕЛЬНОСТИ МОЖЕТ
СОСТАВЛЯТЬ ОТ ОДНОГО МЕСЯЦА ДО ТРЁХ ЛЕТ
ДО ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ О БАНКРОТСТВЕ В
АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) период подозрительности может составлять от одного месяца до трёх лет до подачи заявления о банкротстве в арбитражный суд), так и уже в процессе процедуры банкротства.

Учитывая достаточную сложность законодательства о банкротстве и его большую специфику по отношению к общим нормам гражданского законодательства, с которым имеют дело в процессе обычной хозяйственной деятельности хозяйствующие субъекты (и, как правило, — редко с нормами о банкротстве), не исключена также ситуация заключения сделок с нарушением закона и со стороны кредиторов (будущих кредиторов), которые считают себя добросовестными.

Конечно, такие ситуации на практике могут возникать не часто, однако при их возникновении впоследствии несоблюдение норм о банкротстве может вылиться в довольно серьёзные убытки.

Итак, что нужно иметь в виду и чего нужно избегать организации при взаимодействии с контрагентами в процессе своей обычной хозяйственной деятельности в рамках заключения и исполнения сделок во избежание (минимизации) рисков возникновения убытков в связи с неисполнением законодательства о банкротстве?

Для начала определимся, о каких «сделках» идёт речь, так как Закон о банкротстве определяет понятие сделки гораздо шире, чем Гражданский кодекс РФ.

«Банкротные» основания признания недействительными сделок указаны в ст. 61.2, 61.3 Закона о банкротстве. По общему правилу, в соответствии с пп. 1, 2 ст. 61.3 Закона о банкротстве, сделка, совершённая должником в отношении отдельного кредитора или иного лица, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка влечёт или может повлечь за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований.

В силу п. 3 ст. 61.1 Закона о банкротстве **под сделками, которые могут оспариваться по правилам главы III.1 этого Закона, понимаются в том числе действия, направленные на исполнение обязательств и обязанностей**, возникающих в соответствии с гражданским, трудовым, семейным законодательством, законодательством о налогах и сборах, таможенным, процессуальным и другими отраслями законодательства РФ, а также действия, совершённые во исполнение судебных актов или правовых актов иных органов государственной власти.

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — ППВАС № 63), по правилам главы III.1 Закона о банкротстве **могут оспариваться:**

1) действия, являющиеся исполнением гражданско-правовых обязательств (в том числе наличный или безналичный платёж должником денежного долга кредитору, передача должником иного имущества в собственность кредитора), или иные действия, направленные на прекращение обязательств (заявление о зачёте, соглашение о новации, предоставление отступного и т. п.);

2) банковские операции, в том числе списание банком денежных средств со счёта клиента банка в счёт погашения задолженности клиента перед

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, КОТОРОЕ У КРЕДИТОРА
РАНЕЕ БЫЛО ПРЕКРАЩЕНО ОБОРАЧИВАЕТСЯ
БЕЗНАДЁЖНОЙ К ВЗЫСКАНИЮ ДЕБИТОРСКОЙ
ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ СПИСАНИЮ**

банком или другими лицами (как безакцептное, так и на основании распоряжения клиента);

3) выплата заработной платы, в том числе премии;

4) брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов;

5) уплата налогов, сборов и таможенных платежей как самим плательщиком, так и путём списания денежных средств со счёта плательщика по поручению соответствующего государственного органа;

6) действия по исполнению судебного акта, в том числе определения об утверждении мирового соглашения;

7) перечисление взыскателю в исполнительном производстве денежных средств, вырученных от реализации имущества должника.

В соответствии с п. 2 ППВАС № 63, **к сделкам, совершённым не должником, а другими лицами за счёт должника, которые** в силу п. 1 ст. 61.1 Закона о банкротстве **могут быть признаны недействительными** по правилам главы III.1 этого Закона (в том числе на основании ст. 61.2 или 61.3), могут, в частности, относиться:

1) сделанное кредитором должника заявление о зачёте;

2) списание банком в безакцептном порядке денежных средств со счёта клиента-должника в счёт погашения задолженности клиента перед банком или перед другими лицами, в том числе на основании представленного взыскателем в банк исполнительного листа;

3) перечисление взыскателю в исполнительном производстве денежных средств, вырученных от реализации имущества должника или списанных со счёта должника;

4) оставление за собой взыскателем в исполнительном производстве имущества должника или залогодержателем предмета залога.

Наличие в законе банкротных оснований признания сделок недействительными является дополнительным механизмом, специально установленным законодателем для случаев банкротства, когда имеющихся средств должника явно недостаточно для удовлетворения требований всех кредиторов и необходимо в том числе защитить интересы «слабой стороны» (кредиторы первой и второй очереди с требованиями, в частности по выплате зарплаты) и позволяет добросовестным кредиторам, как положено «ставшим в очередь», максимально вернуть выведенные активы должника в конкурсную массу и распределить все имеющиеся средства должника по справедливости — пропорционально заявленным суммам требований и в порядке очерёдности.

Однако для другой стороны оспариваемой по банкротным основаниям сделки такая выгода оборачивается в прямо противоположную сторону и

является фактически прямым убытком, так как последствием признания таких сделок недействительными является двусторонняя реституция, являющаяся далеко не равноценной для двух сторон.

Согласно п. 29 ППВАС № 63, восстановленные требования должника по признанной недействительной сделке сразу предъявляются к взысканию,

**У АРБИТРАЖНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО СУЩЕСТВУЕТ
ОБЯЗАННОСТЬ ПО ОСПАРИВАНИЮ ПОДОБНЫХ
СДЕЛОК ДОЛЖНИКА**

в том числе в принудительном порядке (выдаётся исполнительный лист), а восстановленные требования кредитора подлежат лишь включению в конкурсную массу должника с получением кредитором только права на удовлетворение его требований в порядке общей очерёдности (что на практике означает, что, как, правило, они вообще не будут удовлетворены из-за недостаточности имущества должника).

В итоге обязательство, которое у кредитора ранее было прекращено (в частности, посредством зачёта встречных однородных требований), обременяется безнадёжной к взысканию дебиторской задолженностью, подлежащей списанию.

Таким образом, **существование вышеуказанных норм в Законе о банкротстве несёт в себе потенциальную опасность** для тех контрагентов должника, которые в период «предбанкротного» и «банкротного» состояния должника, не зная о таком его состоянии или не проявив должную осмотрительность, производят с ним те действия, которые допустимы в обычном гражданском обороте, но являются оспоримыми в соответствии с вышеприведёнными нормами Закона о банкротстве.

В частности, например, допускают образование дебиторской задолженности в отношении будущего банкрота (или лица, в отношении которого будет возбуждена процедура банкротства) по каким-либо из существующих с ним обязательств и затем производят с ним зачёт встречных однородных требований.

Такие контрагенты не учитывают, что подобные действия (по проведению зачётов и другие, направленные на исполнение обязательств (см. вышеприведённые перечни)), с наибольшей долей вероятности будут затем оспорены в рамках дела о банкротстве, так как у арбитражного управляющего существует обязанность по оспариванию подобных сделок должника,

**ОТОЖДЕСТВЛЕНИЕ НЕПЛАТЁЖЕСПОСОБНОСТИ С
НЕОПЛАТОЙ КОНКРЕТНОГО ДОЛГА ОТДЕЛЬНОМУ
КРЕДИТОРУ ТАКЖЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОШИБОЧНЫМ**

и на это направлены интересы всех конкурсных кредиторов, для удовлетворения требований которых имущества должника не хватает. При этом, исходя из анализа существующей судебной практики, в большинстве случаев они будут признаны судом недействительными, с применением последствий недействительности данных сделок, а именно — приведение сторон в первоначальное состояние (в частности, до зачёта).

В качестве примера можно привести Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.02.2017 по делу № А56-15870/2014 по заявлению конкурсного управляющего о признании недействительной сделки — зачёта встречных однородных требований.

Возможными случаями отказа судами в удовлетворении требований конкурсных управляющих о признании недействительными сделок по банкротным основаниям, могут являться случаи:

- если оспариваемые сделки совершены в процессе обычной хозяйственной деятельности и цена передаваемого по ним имущества или размер принятых обязательств по ним не превышает 1 % от стоимости активов должника (п. 2 ст. 61.4 Закона о банкротстве (см., например, Определение Верховного Суда РФ от 7 августа 2015 г. № 309-ЭС15-2399);

- если не доказано, что контрагенту должника по оспариваемой сделке, совершённой в период за 6 месяцев до принятия судом заявления о банкротстве, но не ранее 1 месяца до принятия заявления о банкротстве (абз. 5 п. 1 ст. 61.3. Закона о банкротстве), было известно о признаках неплатёжеспособности должника или недостаточности его имущества либо об обстоятельствах, которые позволяют сделать вывод о наличии таких признаков (например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 марта 2017 г. по делу № А40-5691/2015).

Как разъяснено в п. 12 Постановления № 63, при решении вопроса о том, должен ли был кредитор знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько он мог, действуя разумно и проявляя требующуюся от него по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств. Получение кредитором платежа в ходе исполнительного производства, или со значительной просрочкой, или от третьего лица за должника, или после подачи этим или другим кредитором заявления о признании должника банкротом само по себе ещё не означает, что кредитор должен был знать о неплатёжеспособности должника. Также само по себе размещение на сайте ВАС РФ в картотеке арбитражных дел информации о возбуждении дела о банкротстве должника не означает, что все кредиторы должны знать об этом (см., например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 января 2017 г. по делу № А66-1744/2014).

Отождествление неплатёжеспособности с неоплатой конкретного долга отдельному кредитору также является ошибочным, так как кредитор всегда осведомлён о факте непогашения долга перед ним, однако это обстоятельство само по себе не свидетельствует о том, что кредитор должен одновременно располагать и информацией о приостановлении должником операций по расчётам с иными кредиторами (Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 14452/12).

В качестве примера можно привести Постановление арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.04.2017 по делу № А42-1874/2013.

По делу № А40-109757/2014 (постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.11.2016), в частности, судами отмечено, что отсутствуют доказательства об отношении к заинтересованному лицу с учётом положений ст. 19 Закона о банкротстве, в том числе по критерию их аффилированности, что могло бы указывать на осведомлённость о неплатёжеспособности (недостаточности имущества) должника.

**В СУДЕ ПРИ ОСПАРИВАНИИ ПОДОБНЫХ
СДЕЛОК ПРИДЁТСЯ ДОКАЗЫВАТЬ ИМЕННО
ФАКТ НЕЗНАНИЯ О НЕПЛАТЁЖЕСПОСОБНОСТИ
КОНТРАГЕНТА**

Как уже указывалось выше, по банкротным основаниям могут быть оспорены сделки, совершённые не только в период банкротства, но и **за период до 3-х лет до возбуждения арбитражным судом процедуры банкротства** (ст. 61.2. Закона о банкротстве).

И хотя по сделкам, совершённым в период ранее, **чем за 1 месяц** до даты подачи в отношении должника заявления о банкротстве, речь в Законе о банкротстве идёт фактически о реально недобросовестных контрагентах, знавших о предбанкротном состоянии должника (сделки, совершённые в период **за полгода** до принятия заявления о банкротстве судом — п. 1 ст. 61.3), совершавших невыгодные для него сделки (в период **за год** — п. 1 ст. 61.2), или знавших о цели должника причинить вред имущественным правам кредиторов / будущих кредиторов (**за 3 года** — п. 2

ст. 61.2), в соответствии с Законом о банкротстве (абз. 2 п. 3 ст. 61.3) **факт знания контрагентом о существующем предбанкротном состоянии должника презюмируется**, и в суде при оспаривании подобных сделок придётся доказывать именно факт незнания о неплатёжеспособности контрагента и «наличие добрых намерений» (что на практике обычно трудно доказуемо).

Хотя зачастую будущие кредиторы, как оказывается, имеют в действительности сведения о неплатёжеспособности будущего должника по банкротному делу (Постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 февраля 2016 г. по делу № А70-8155/2014, Арбитражного суда Московского округа от 25 июля 2016 г. по делу № А41-17867/2014).

По сделкам, совершённым **в период после принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом или в течение одного месяца до принятия** арбитражным судом заявления о признании должника банкротом, (пп. 1, 2 ст. 61.3 Закона о банкротстве), вопрос о добросовестности или недобросовестности контрагента, совершившего с должником оспоримую сделку, уже не ставится, так как сведения о начале процедуры банкротства официально публикуются в СМИ и считаются, таким образом, публичными, то есть общеизвестными. **Такие сделки признаются судом недействительными** (исходя из анализа судебной практики) **просто в силу установления самого факта их совершения** (так как возможность изменения очерёдности кредиторов, оказания предпочтения кредитору, совершившему сделку, предполагается уже в силу самого факта существования кредиторов, требования которых не погашены на момент совершения такой сделки). В соответствии с п. 11 ППВАС № 63, если сделка с предпочтением была совершена после принятия судом

**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**

Лишение жилья за нарушение правил общежития

Артём Ломакин

В настоящее время активно обсуждается вопрос об установлении более конкретного регламентированного порядка лишения физического лица жилья за серьезные нарушения правил общежития.

В соответствии с действующим жилищным законодательством, договор найма специализированного жилого помещения, под определение которого подпадает и понятие общежития, расторгается в любое время по соглашению сторон, по желанию нанимателя, а также в судебном порядке по заявлению наймодателя в случае неисполнения нанимателем и членов его семьи, проживающих совместно с ним, своих обязательств в рамках договора найма специализированного жилого помещения.

При расторжении (прекращении) договора найма специализированного жилого помещения, физическое лицо должно освободить жилые помещения, иначе, в противном случае, оно будет подлежать выселению уже в судебном порядке без предоставления других жилых помещений...

Кирилл Антонов

«Кутузовская миля» Полонского

Инвестиционные споры

Нашумевшая скандальная история Сергея Полонского и «Кутузовской мили» уже несколько лет заставляет многочисленную публику регулярно просматривать выпуски новостей. Что же произошло на самом деле с огромной стройкой и успешной до кризиса компанией «Миракс групп»? Кто должен отвечать за затянувшиеся сроки строительства? Постараемся ответить на все эти вопросы и разобраться в сути проблемы.

КТО ТАКОЙ ПОЛОНСКИЙ?

Для начала следовало бы немного изучить биографию главной действующей фигуры дела о «Кутузовской мили» — Сергея Полонского. А его история довольно интересна и увлекательна.

В возрасте 22 лет Полонский вместе с другом К. создали компанию «Строймонтаж», которая должна была заниматься ремонтом, отделкой и продажей квартир. Но первый проект компании оказался несколько сложнее: им достался недострой. Несмотря на свою молодость и неопытность друзья завершили этот проект и сдали его заказчику. Уже через два года после основания компании они получили контракт на строительство многоэтажного дома и опять довели его до положительного конца.

После такого удачного старта компания «Строймонтаж» прошла ребрендинг, реструктуризацию и сменила адрес. В Санкт-Петербурге остался офис компании со старым названием и с руководством в лице К., а в Москву переехала новая компания под названием «Миракс групп». До 2009 года друзья владели небольшими долями в компаниях друг друга, после чего выкупили свои акции и стали полноправными владельцами компаний.

В Москве Полонский сразу же получил одобрение на воплощение в жизнь проекта «Корона». Этот проект стал первым в России архитектурным строительством, в котором использовались самые неординарные, новые и креативные идеи.

Дальше — больше. Полонский со своей командой построили несколько небоскрёбов в Москве, которые сегодня уже функционируют и являются визитной карточкой деловой столицы. Башня «Федерация» стала самым высоким зданием в Европе. Комплекс «Федерация» включил в себя два небоскрёба, один из которых имеет высоту более 373 метров, второй — более 242 метров.

Прославился Полонский не только своими проектами и достижениями, но и своим взрывным характером и эксцентричным нравом. Стычка между Полонским и Л. (банкир, авиа-предприниматель) дошла даже до президента. Именно по указу В.В. Путина СК России возбудил уголовное дело

против Л. по статье «хулиганство». Суд вынес приговор о принуждении Л. к обязательным работам в объёме 150 часов.

«КУТУЗОВСКАЯ МИЛЯ»

Жилой комплекс «Кутузовская миля» представляет собой небольшой городок, расположенный вдоль Кутузовского проспекта. Протяжённость комплекса составляет чуть менее одного километра. Он включает в себя 6 многоэтажных домов, среди которых: 3 дома высотой 47 этажей и 3 дома высотой 42 этажа.

На территории комплекса планировалось обустроить собственную инфраструктуру, при которой жильцы могли бы решать практически все свои проблемы и нужды в пределах своего района.

Строительство комплекса «Кутузовская миля» осуществлялось на основании договора между правительством Москвы и компанией ФЦСР (Федеральный центр социального развития), заключённого в 2002 году. Уже в 2005 году проекту понадобились новые инвесторы, в роли которых выступило ООО «Аванта», состоявшее в корпорации «Миракс групп». До 2009 года строительство «Кутузовской мили» продолжалось бесперебойно и достигло показателя готовности 70 %.

В марте 2009 года стройка остановилась. Уже на данном этапе начинаются расхождения в показаниях. Так Полонский утверждает, что остановил строительство из-за споров с компанией ФЦСР, в то время как параллельно уже договорился с компанией «МСМ-5» о завершении стройки. Но ФЦСР также изъявил желание взять на себя завершение проекта и даже озвучил сумму, которую планировал вложить в строительство — 180 млн долларов.

НАЧАЛО СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВ

После того как Полонский и компания «МСМ-5» потерпели провал и потеряли проект «Кутузовская миля», он попытался через суд потребовать с ФЦСР деньги, вложенные в строительство. Но суд отклонил иск Полонского. В сентябре 2011 года московское правительство заключило контракт с ФЦСР о завершении строительства «Кутузовской мили». В свою очередь

Полонский попытался вернуть проект своей компании и устроил голодовку на стройке. Добиться результатов не удалось.

После заключения контракта ФЦСР с правительством Москвы дольщики инициируют возбуждение уголовного дела в отношении Полонского и компании «Миракс групп». По показаниям дольщиков, Полонский заключил с ними предварительные договоры купли-продажи квартир в недостроенных комплексах «Кутузовская миля» и «Рублёвская Ривьера», по которым дольщики выплатили большую часть стоимости квартир. Именно на эти деньги, по версии следствия, и велось строительство. Дело было заведено в сентябре 2012 года. К тому моменту Полонский уже уехал из России. Следственный комитет объявил его в международный розыск.

В свою очередь ФЦСР предоставил следствию финансовую документацию строительства, в которой было указано, что дольщики в общей сложности выплатили компании «Миракс групп» 5,7 млрд рублей, а тот вложил в строительство всего 2,5 млрд рублей. Таким образом, более 3 млрд рублей пропали бесследно. Обманутыми дольщиками стали более 80 семей.

БИЗНЕС В КАМБОДЖЕ

В то время, когда в России активно собирались материалы по делу Сергея Полонского и «Кутузовской мили», сам бизнесмен активно развивал бизнес в Камбодже. Он выкупил остров Кох Дек Куль, где построил отель класса люкс. Он неоднократно нарушал законы Камбоджи, за что каждый раз попадал в местные тюрьмы. Однако вскоре он оттуда выходил и продолжал жить и работать в государстве. Правительство Камбоджи уже готово было дать российскому бизнесмену местное гражданство, несмотря на все его выходки и поведение. Однако после громких заявлений Полонского о том, что у него «здесь всё схвачено», его арестовали и под предлогом отсутствия визы 17 мая 2015 года депортировали в Россию.

ВОЗВРАЩЕНИЕ НА РОДИНУ

По прилёту в Москву Полонский сразу был арестован и помещён в «Матросскую тишину». Следствие предложило Сергею Полонскому сделать признательные показания в мошенничестве, взамен он мог бы дожидаться

суда не в тюрьме, а на воле. Полонский отказался от этого предложения, заявив, что его вины здесь нет. Суд вынес решение о заключении Полонского под стражу на срок 3 месяца.

Сторона защиты в свою очередь попыталась добиться освобождения до суда, но власти решили, что такое решение может привести к тому, что бизнесмен начнёт оказывать давление на следственные органы, свидетелей и участников процесса. Хотя, по утверждениям защиты, за те 3,5 года, которые Полонский находился в розыске, ни одного подобного факта не было зафиксировано.

Полонскому было предъявлено обвинение по ст. 159 УК РФ. Причём к дольщикам «Кутузовской мили» добавились ещё и дольщики «Рублёвской Ривьеры», которых, по версии следствия, Полонский обманул на 150 млн рублей.

В октябре 2015 года состоялось первое слушание по делу Полонского. На этом заседании обвинение попросило перенести слушание на январь 2016 года, но Полонского при этом не выпускать из-под стражи. Согласно показаниям следователя М., обвиняемый во время допроса проявлял агрессию, вёл себя неадекватно, что привело обвинение к заключению об опасности этого человека.

На этом же заседании были зачитаны показания одного из бывших сотрудников «Миракс групп», в которых рассказывалось о том, что Полонский был склонен к рукоприкладству в отношении сотрудников, мог взять на работу людей, склонных к воровству и мошенничеству. По заключению психиатрической экспертизы Полонский был признан вменяемым, но недостаточно эмоционально устойчивым и склонным к эгоцентричным поступкам.

Также следователь М. заявил, что на данный момент следствию необходимо провести ещё ряд экспертиз, после чего он сможет предъявить бизнесмену окончательное и полное обвинение. Суд удовлетворил это ходатайство.

Сам Полонский свою вину не признал и заверил, что строительство «Кутузовской мили» было остановлено по некоторым финансовым трудностям

и последующим проблемам, возникшим из-за расторжения в одностороннем порядке контракта с ФЦСР. По словам Полонского, деньги дольщиков похитил заказчик, и договор с ним был расторгнут для того, чтобы лишить его законной доли в «Кутузовской миле», т. к. на момент расторжения строительство было выполнено на 70 %.

Уже на первом заседании суда по делу «Кутузовской мили» Сергей Полонский вместе со своим адвокатом требуют проведения экспертизы документации, предоставленной директором ФЦСР. Однако ходатайство остаётся без удовлетворения.

СОУЧАСТНИКИ ИЛИ ЖЕРТВЫ?

Между тем стоит отметить и тот факт, что помимо Полонского по делу «Кутузовской мили» проходили ещё два человека — руководители дочерних предприятий «Миракс групп», принимавших участие в проекте, — ООО «Аванта» и «Potok8». Но уже на первом заседании эти лица проходили как свидетели. В свою очередь эти компании подали иск к ФЦСР о взыскании с него денег, потраченных на строительство комплекса «Кутузовская миля». В иске фигурировали цифры 3,8 млрд рублей. В сентябре 2015 года иск был отозван, а между ФЦСР, «Авантой» и «Potok8» было заключено мировое соглашение.

ЯНВАРЬ 2016-ГО

В период с октября 2015-го по январь 2016-го года к делу были привлечены партнёры Полонского — П-о. (экс-глава финансового отдела «Миракс групп») и П-ин. (бывший генеральный директор ООО «Аванта»). До суда они находились под домашним арестом. Всем троим подсудимым были предъявлены обвинения по ст. 159 ч. 4 УК РФ. Однако ни один из них своей вины не признавал.

На январь 2016 года обвинение не успело собрать всю доказательную базу по делу «Кутузовской мили». Однако судебное заседание состоялось, но слушалось здесь другое дело — дело «Рублёвской Ривьеры». Суть дела заключалась в том, что проект «Рублёвская ривьера» аналогично «Кутузовской миле» был основан на инвестициях дольщиков, но до конца не был доведён.

На этом заседании Полонский дал объяснения остановке строительства, согласно которым проект строился с 2007 по 2008 год, но в связи с тем, что правительство Москвы изменило нормативные акты в отношении документации на строительство, Полонский и его компания «Миракс групп» были вынуждены остановить стройку на время.

Это время было необходимо компании для того, чтобы изменить некоторые документы и повторно согласовать их с правительством. После внесения корректировок документация по «Рублёвской Ривьере» была подана в мэрию Москвы. Однако зам. мэра Р. по неведомым причинам заморозил проект.

Дольщиками «Рублевской Ривьеры» оказались 69 семей. В общей сложности в строительство было инвестировано 78 млн рублей, 10 из которых являлись инвестициями дольщиков. После заморозки строительства большинство дольщиков подали заявки на возврат денежных средств, 59 дольщиков получили свои средства обратно. Остальные согласились подождать.

Версия следствия на январь 2016-года была такой:

С 2008 по 2009 год Полонский совместно с А., Л. и Т., входящими в совет директоров «Миракс групп», с помощью П-о и П-на похитили деньги дольщиков ЖК «Кутузовская миля» и «Рублёвская Ривьера». Дела по этим двум стройкам были объединены в одно. Сумма иска составляла 2,6 млрд рублей.

На данном заседании сторона защиты вновь выступила с несколькими прошениями:

1. Освободить Полонского из-под стражи, как того требует ст. 108 УПК РФ, в которой говорится, что держать предпринимателей под стражей до суда запрещено. А Полонский является именно предпринимателем. И об этом свидетельствует объём работы, выполненный им по договору с ФЦСР и правительством Москвы в период с 2005 до 2009 год.

2. Также прошение об освобождении Полонского из-под стражи было подкреплено тем, что дольщики «Кутузовской мили» отзывали свои иски.

Часть дольщиков всё-таки получили квартиры в «Кутузовской миле», другая часть вернули свои вклады.

3. Б. Т., уполномоченный при президенте РФ по защите прав предпринимателей, сообщил суду о том, что финансовая документация, предоставленная компанией ФЦСР, прошла 4 экспертизы, каждая из которых показала, что документы поддельные.

4. Ни П-о, ни П-ин при изучении финансовой документации, предоставленной ФЦСР, не признали своих подписей. Они заявили суду о подделке подписей и потребовали провести графологическую экспертизу.

Суд оставил все требования без удовлетворения. Арест Полонского был продлён до 12 марта 2016 года.

Также стоит отметить одну закономерность: на двух заседаниях Полонский всячески пытался пообщаться с журналистами. Он активно приглашал их прийти к нему на свидание в «Матросскую тишину» и взять у него интервью, однако суд и руководство тюрьмы запретили ему подобные встречи.

ПЕРВОЕ ВПЕЧАТЛЕНИЕ

Казалось бы, первые два заседания Полонским проиграны. Его вина уже ни у кого не вызывает сомнений. Он же в свою очередь всячески пытается привлечь к себе внимание: читает стихи в клетке, делает зарядку во время слушаний. В это же время И., директор ФЦСР, активно выступает на телевидении и рассказывает о провернутой Полонским афере, хотя и не отрицает наличия его доли в проекте «Кутузовская миля».

Сам Полонский утверждает, что не является преступником. «Я предприниматель!» — заявляет он на одном из слушаний. Более того, он объясняет, что мошенничество с «Кутузовской милей» ему было не нужно. Он имел возможность «сорвать куш и побольше». Хотя бы даже во время строительства комплекса «Федерация», где метраж значительно больше.

Ещё один интересный факт лишний раз доказывал вину Полонского — покушение на И. в 2011 году. Тогда, по словам И., его пытались убить по

заказу именно Полонского. С таким иском он обратился в СК РФ. Однако расследование не установило причастности Полонского к покушению. Более того, у следствия возникла версия о том, что данное покушение инсценировал сам И. На это у него было сразу две причины:

1. Доказать дольщикам свою честность и лишний раз очернить в их глазах Полонского;
2. По некоторым данным, правительство Москвы в тот период собиралось вернуть контракт по «Кутузовской миле» компании «Аванта». И. не мог этого допустить, поэтому решил навести тень на руководство «Аванты» и её партнёров.

В январе 2016 года И. снимает себя с должности генерального директора ФЦСР. Его пост по неофициальным данным занимает жена бывшего генерального директора «Роснефти» С. Отставка И., по официальной версии, была связана с другим конфликтом, который возник между ним и председателем попечительского совета ФИП (Фонд инвестиционных программ) В.

И. и В. — СУТЬ КОНФЛИКТА

Суть конфликта заключалась в том, что в 2010 году В. и И. заключили контракт на строительство на Крымском валу культурно-просветительного комплекса. И. в этой сделке выступал в роли технического заказчика. Изначально в договоре прописывалось условие приобретения И. 50 % акций ЗАО «Арт Хауз». После длительных переговоров данная отметка была снижена до 10 % стоимостью 690 тысяч долларов.

Сделка была совершена с помощью фирмы Lozano I. С. Однако к выполнению своих обязанностей в плане строительства И. не приступил. Более того, он предложил компании «Арт Хауз» расторгнуть контракт. Однако условия расторжения были неприемлемы для В., ведь по ним он должен был вернуть И. не только сумму сделки 690 тысяч долларов, но и неустойку в размере 110 тысяч долларов. Такие условия выдвинул И. совместно со своим представителем Д. В случае отказа В. вернуть деньги и заплатить неустойку Д. грозила ему выложить некий компромат на него.

В 2014 году 13 августа Д. подкрепила свои угрозы доказательствами в виде статьи, в которой были рассказаны некоторые аспекты работы В. и ряда других бизнесменов. В. пообещал выплатить неустойку через две недели, если Д. удалит данный материал, а И. даст подписку о неразглашении этих материалов. Однако по истечении уже первой недели Д. изменила свои требования и сообщила В., что сумма неустойки возросла до 410 тысяч долларов. Ещё через два дня она прислала В. очередное подкрепление своих угроз в виде всё той же статьи в интернете.

В., поняв, что И. и Д. не выполняют своих обещаний, написал заявление в полицию, где указал, что И. вымогает у него крупные суммы денег. УМВД Одинцовского района было возбуждено уголовное дело по ст. 30 и ст. 159 ч. 4 УК РФ (покушение на особо крупное мошенничество). Однако после тщательного изучения деталей дело было переквалифицировано в другую статью с упоминанием вымогательства. 26 января 2016 года суд заочно арестовал И. и объявил его в международный розыск. Адвокаты И. пытались обжаловать данное постановление, но 14 февраля Мособлсуд оставил его в силе.

ВЕСНА 2016-ГО

После исчезновения И. дело Полонского приобрело новый поворот. Дольщики теперь не брались винить его в обмане, т. к. не были уверены уже ни в чём. Более того, по некоторым данным, деньги дольщиков в 2008 году были переведены на счета монгольских банков. А в Монголии у И. функционировало несколько предприятий.

К тому же И. являлся главным свидетелем обвинения по делу «Кутузовской мили». Его показания, документы, которые он предоставил и которые, как выяснилось, оказались фальшивыми, являлись фундаментом обвинения. К этому времени практически все дольщики уже забрали свои заявления на «Миракс групп».

Во время слушания Полонский просил суд вызвать Л. — бывшего мэра Москвы, С. — депутата Госдумы, Р. — бывшего заместителя мэра Москвы. По словам Полонского, он неоднократно обращался к правительству Москвы с просьбой оказать помощь в получении данного контракта, т. е. за-

брать данный проект у ФЦСР и передать напрямую «Миракс групп». Свою просьбу он подкреплял тем, что ФЦСР задерживает выплаты подрядчикам, задерживает финансирование других объектов и находится на пороге банкротства. Однако правительство не торопилось оказывать помощь Полонскому.

В 2009 году Р. вызвался решить эту проблему. Он же подключил С. По заявлению Полонского, Р. через С. потребовал от бизнесмена взятку в виде квартиры в «Кутузовской Ривьере». Полонский отдал Р. пентхаус общей площадью 990 квадратных метров.

Ни Р., ни С. не ответили на эти обвинения и назвали их бредом. В свою очередь Л. выразил готовность приехать на заседание при необходимости. Однако суд не удовлетворил просьбу Полонского.

После этого заседания прошло ещё несколько слушаний, в которых, по сути, не появлялось никаких новых данных. На одном из слушаний Полонский заявил, что дело «Кутузовской мили» заказное и нужно оно было только для того, чтобы забрать у него фирму «Миракс групп». Стоит отметить, что эта компания является одной из крупнейших девелоперских компаний в России и Европе.

«КУТУЗОВСКАЯ МИЛЯ» — 2017

Сегодня дело «Кутузовской мили» обстоит так:

1. Главный свидетель обвинения — И. — объявлен в розыск и обвиняется по статье «мошенничество».
2. Все иски дольщиков отозваны, сами же дольщики претензий к Полонскому не имеют. Здесь можно уточнить, каким образом Полонский решил конфликт с дольщиками: он вернул дольщикам квартиры, на которые они претендовали, не взяв с них остатков по стоимости.
3. Многократные экспертизы подтвердили, что финансирования, которое осуществлялось Полонским, должно было вполне хватить на завершение проекта.

4. Также экспертизы проводились и в отношении собственных инвестиций Полонского. Они показали, что его вложения полностью перекрыли инвестиции дольщиков.

5. Н., руководитель ООО «Аванта» в 2004-2005 гг., выступил в суде с заявлением, что он не ставил подписей на графиках платежей, предоставленных суду компанией ФЦСР. К слову сказать, именно эти графики платежей и стали главной уликой в уголовном деле.

С января 2017 года Полонский не присутствует на заседаниях, т. к. был удалён судьёй за некорректное поведение. Каждое следующее заседание проходит в упрощённом виде, т. к. на них не появляются ни стороны обвинения, ни свидетели. А те свидетели, которые всё-таки приходят, дают больше оправдательных сведений относительно Полонского. Однако выпускать заключённого из-под стражи пока не планируется. Более того, каждый раз заседания переносятся на несколько недель. Теперь уже следующее слушание пройдёт 12 июля 2017 года. Однако адвокат Полонского сообщает, что без И. суд не сможет вынести приговор. И. находится в розыске, и неизвестно, когда его найдут и депортируют в Россию.

ЧТО ТВОРИТСЯ С «КУТУЗОВСКОЙ МИЛЕЙ» СЕЙЧАС

Начиная с января 2016 года, когда управление компанией ФЦСР взяла на себя С., она стала активно привлекать инвестиции дольщиков и восстанавливать строительный процесс. «Кутузовская миля» была переименована в «Триумфальный квартал». Однако, несмотря на переименование, дольщики, которые уже вложились в данный проект, стоят первыми на очереди на получение жилья. Всего для дольщиков отведено 103 квартиры.

**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**

Материальная ответственность руководителей перед акционерами фирм

Наталия Зыкова

Любая коммерческая организация, включая и акционерные общества, создаётся её учредителями для извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности (п. 1 ст. 50 Гражданского кодекса РФ). В силу этого интересы акционеров фирм, инвестирующих свои средства в ту или иную коммерческую организацию, должны быть надлежащим образом защищены; им должна быть обеспечена возможность привлекать к ответственности, в том числе и материальной, лиц (руководителей), уполномоченных надлежащим образом управлять вверенной им фирмой, в случаях, если имеют место неумелые, а порой и откровенно противоправные действия последних.

Такая возможность предусмотрена на законодательном уровне.

Основополагающие нормы, регламентирующие возможность привлечения руководителей фирм к материальной ответственности, содержатся в Гражданском кодексе РФ...

Юлия Демина

Юридическая поддержка стартапов

Жильё из снега ИГЛУ (вернее, технология его построения) тоже может и должна быть интеллектуальной собственностью.

В новом строительстве, реставрации и т. д. вполне можно предусматривать патентование идей...

Очевидно, что работающему бизнесу в современных условиях сложно обойтись без грамотной правовой поддержки со стороны юриста. А что же говорить о начинающем бизнесмене, который взялся развивать новый проект? Ему (или ей), рискнувшему вступить на новое для себя поле деятельности, именуемое «start up», придётся столкнуться с огромным количеством сложностей — от управленческих до правовых.

Для начала давайте определимся, что можно именовать стартапом.

Приведём классическое определение стартапа, которое было дано американским предпринимателем Стивеном Бланком: «Стартап — это

**КЛЮЧЕВОЙ ОСОБЕННОСТЬЮ СТАРТАПА
ЯВЛЯЕТСЯ НОВАТОРСКАЯ ИДЕЯ, УНИКАЛЬНАЯ
ТЕХНОЛОГИЯ, НОВЕЛЛА, ТО ЕСТЬ РЕЗУЛЬТАТ
ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОГО ТРУДА**

временная структура, предназначенная для поиска и реализации масштабируемой бизнес-модели». Другими словами, можно определить стартап как новый коммерческий проект, который создаётся с целью получения прибыли от бизнеса после его успешного развития.

Следует сказать, что в российском законодательстве отсутствует правовое определение стартапа, поэтому возникает представление о том, что стартапом можно назвать любой новый проект. Однако это не совсем верно.

Стартап — это только что созданная компания (причём она может быть ещё не зарегистрирована в качестве субъекта предпринимательской деятельно-

сти), находящаяся на стадии развития и строящая свой бизнес либо на основе инновационных идей, либо на основе только что появившихся технологий.

Таким образом, ключевой особенностью стартапа, отличающей его от просто нового бизнес-проекта, является новаторская идея, уникальная технология, новелла, то есть результат интеллектуального труда.

К правовым аспектам защиты интеллектуальной собственности стартапа мы вернёмся чуть позже. А сейчас давайте разберёмся, в чем же состоит **правовая поддержка стартапа**.

С момента рождения новой идеи до эффективного её внедрения с целью получения прибыли может пройти достаточно много времени, при этом на каждом этапе требуется различная правовая поддержка.

Разберёмся подробнее, по этапам, на каждом из которых возможна правовая поддержка стартапа.

ПЕРВЫЙ ЭТАП. «РОЖДЕНИЕ ИДЕИ»

Процесс этот не поддаётся регламентированию и правовому сопровождению. Однако надо заметить, что именно на этом этапе очень важно определиться с авторством идеи во избежание возможных споров на заключительном этапе.

Чем здесь может быть полезен юрист?

В данном случае юрист выступает как помощник в деле патентования изобретения, ноу-хау, регистрации права интеллектуальной собственности. Ведь идея остаётся идеей, пока не будет облечена в какую-либо форму и зарегистрирована. Только после данной фиксации возникает возможность делиться идеей и предлагать её развитие.

На данном этапе очень важно защитить техническое ноу-хау, идею, которые связаны с развитием и внедрением инноваций в какой-либо области. Зачастую именно такие уникальные идеи позволяют работающему бизнесу отстраиваться от конкурентов и выходить на принципиально но-

вый виток развития. Именно поэтому часто происходит воровство оригинальных идей, которые не были закреплены с помощью предусмотренного законодательством механизма.

Подача заявки на патент является надёжным способом зафиксировать право авторства, что, во-первых, убережёт родоначальников бизнес-идеи от интеллектуального воровства, а во-вторых, даст возможность развития в дальнейшем за счёт продажи посредством франшизы запатентованной идеи.

**ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА ПАТЕНТ ДАСТ ВОЗМОЖНОСТЬ
РАЗВИТИЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ ЗА СЧЁТ ПРОДАЖИ
ПОСРЕДСТВОМ ФРАНШИЗЫ**

Приведу конкретный пример: группа любителей экстремального вида отдыха решила построить первый в России иглу-отель на Камчатке (ваш покорный слуга, пишущий эти строки, была в числе первых визитёров данного отеля). Проанализировав различные способы построения дома из снега, ребята придумали свою идею — как проще, удобнее, выгоднее заниматься постройкой снежного иглу. Технологическая часть описания способа постройки была исполнена идейными вдохновителями иглу-отеля самостоятельно, а вот способ постройки иглу был запатентован. Это дало организаторам возможность продавать технологию строительства иглу в другие регионы.

ВТОРОЙ ЭТАП. «ОФОРМЛЕНИЕ ИДЕИ»

На данном этапе юристу отведена очень важная роль.

Цель любого проекта — извлечение прибыли. А как это сделать, действуя в правовом поле, мало кто из начинающих бизнесменов понимает.

Вопросы, которые приходится решать, касаются многих аспектов — от выбора организационно-правовой формы до системы налогообложения. Что выгоднее: ИП или ООО? Как распределить доли каждого участника? А может, лучше составить договор о намерениях? Как грамотно зафиксировать права и обязанности сторон?

С этими и многими другими вопросами очень важно разбираться на начальном этапе.

Безусловно, в каждом конкретном случае юрист выступает и как учитель, и как помощник, а зачастую и как рефери; причём иногда случается, что уже на этом этапе партнёрство в стартапе и заканчивается, так и не успев начаться. Происходит это, когда стороны не в состоянии договориться о ключевых основах бизнеса и каждый решает действовать самостоятельно. Но такое, к счастью, происходит нечасто.

Всё же более распространена ситуация, когда стороны договариваются обо всём, и помощь юриста в оформлении учредительной документации очень здорово помогает перейти стартапу к следующему этапу.

ТРЕТИЙ ЭТАП. «ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ»

Любая самая классная идея без должного финансирования чаще всего обречена так и остаться идеей. Поэтому перед стартаперами в 90 % случаев встаёт вопрос с привлечением инвестиций в свой проект.

Здесь можно пойти разными путями.

Во-первых, для реализации малозатратного стартапа можно обратиться к программам государственной поддержки: получить информацию о действующих в регионе программах поддержки начинающих предпринимателей, подать заявку на грант и при выполнении оговорённых условий получить установленную сумму на начальном этапе развития проекта.

О таких программах можно узнать самостоятельно в региональных центрах поддержки субъектов малого и среднего бизнеса. Но для подготовки заявки, составления бизнес-плана, формирования пакета до-

кументов желательно обратиться к специалисту во избежание отказа в финансировании.

Во-вторых, можно рассмотреть варианты кредитования, предлагаемые разными банками. Здесь юрист уже выступает в роли специалиста, анализирующего кредитные договоры, к условиям которых надо относиться очень внимательно. Банки редко идут на внесение изменений в действующие договоры, поэтому вычитать и дать правовую оценку договору — задача важная.

В-третьих, можно обратиться к действующему предпринимателю с предложением стать инвестором на определённых условиях. Такая форма инвестирования более удобна, так как позволяет сторонам согласовать обоюдовыгодные условия сотрудничества.

В-четвёртых, если стартап предлагает проект в области науки, инноваций или IT-технологий, то имеет смысл обращаться в венчурный фонд. Бывает, но редко, что венчурные фонды финансируют и сферу услуг или торговли. Каждый венчурный фонд работает с определённым набором видов деятельности, поэтому прежде, чем выходить на контакт, надо проверить, входит ли рассматриваемый вид деятельности в этот набор.

После тщательного анализа и детальной подготовки проекта, выбора направления по привлечению инвестиций можно переходить к следующему этапу.

ЧЕТВЕРТЫЙ ЭТАП. «ОФОРМЛЕНИЕ ОТНОШЕНИЙ С ИНВЕСТОРАМИ»

В зависимости от того, какой вариант инвестирования стартапа выбран, оформляются правоотношения между автором (правообладателем) и инвестором. В этом процессе очень важно детально прописать все нюансы взаимодействия. Так, если привлечение инвестиций осуществляется по первым двум вариантам или в отношении венчурного инвестирования, обычно таких вопросов не возникает.

В первых двух вариантах работа юриста сводится к правовому анализу предлагаемых договоров на предмет скрытых комиссий и дополнительных

условий, нелояльных к владельцу стартапа; в четвёртом — юрист выступает своеобразным проводником между представителями венчурных фондов и стартапером.

Само по себе венчурное инвестирование уже большое благо для стартапа, поскольку здесь начинающий проект получает не только финансовую поддержку, но и помощь в становлении и развитии бизнес-проекта за счёт опыта и деловых связей инвестора.

**ЕСЛИ СТАРТАП ПРЕДЛАГАЕТ ПРОЕКТ
В ОБЛАСТИ НАУКИ, ИННОВАЦИЙ ИЛИ
IT-ТЕХНОЛОГИЙ, ТО ИМЕЕТ СМЫСЛ ОБРАЩАТЬСЯ
В ВЕНЧУРНЫЙ ФОНД**

Если же мы ведём речь о третьем варианте инвестирования, то здесь предлагаемые условия ограничены только фантазией инвестора и готовностью владельца стартапа их принять.

Могут быть различные варианты оформления отношений сторон:

1. Соглашение о намерениях.

В этом соглашении, заключаемом в свободной форме, что вполне согласуется со свободой договора, предусмотренной ст. 421 Гражданского кодекса РФ, стороны вправе описать свои намерения на будущее. По сути, это соглашение лишь предварительная договорённость, зафиксированная на бумаге, и может быть расценено как предварительный договор при условии принятия сторонами на себя определённых обязательств.

Здесь уже задача юриста — объяснить сторонам правовые последствия или отсутствие таковых при подписании такого соглашения.

2. Простое товарищество.

Предусмотренное главой 55 ГК РФ такое взаимодействие сторон предполагает соединение вкладов товарищей и их совместную деятельность без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели. Надо отметить, что этой формой взаимодействия в соответствии с п. 2 ст. 1041 ГК РФ могут воспользоваться исключительно субъекты предпринимательской деятельности.

3. Создание нового юридического лица с распределением долей участников.

Здесь всё более-менее понятно: стороны могут выбрать удобную для взаимодействия организационно-правовую форму, прописать все нюансы и распределение прибыли в уставе и начать развивать проект.

4. Увеличение уставного капитала действующего юридического лица с введением в состав нового участника.

Это разновидность описанного выше способа, которая подходит для уже успешно функционирующего бизнеса, который планирует развитие за счёт применения определённых новшеств.

ПЯТЫЙ ЭТАП. «ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СТАРТАПА»

Стартап, как и любой другой бизнес, нуждается в юридической поддержке в процессе своего развития. И связана она и с решением текущих правовых вопросов налогообложения, и регулированием договорной работы, и сопровождением в отношении защиты интеллектуальной собственности.

К счастью, сейчас в России действует целый ряд налоговых льгот, которые могут применять в отношении своего бизнеса начинающие предприниматели, и связаны они с уменьшением налогового бремени для компаний определённого профиля.

Так, например, введённые с 1 января 2012 года льготы на выплату страховых взносов по сниженной ставке в отношении IT-компаний, производящих отечественное программное обеспечение, недавно были продлены до 2023 года.

**ВНОВЬ СОЗДАННЫЕ СУБЪЕКТЫ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА МОГУТ ПРИМЕНЯТЬ
НУЛЕВЫЕ НАЛОГОВЫЕ СТАВКИ ДО 31 ДЕКАБРЯ
2020 ГОДА ПРИ СОБЛЮДЕНИИ РЯДА УСЛОВИЙ**

Кроме этого, для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей вводятся «налоговые каникулы». В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2014 № 477-ФЗ вновь созданные субъекты предпринимательства могут применять нулевые налоговые ставки до 31 декабря 2020 года при соблюдении ряда условий. На региональном уровне также вводятся свои меры поддержки в целях создания благоприятного экономического климата для развития новых видов бизнеса, особенно в сфере IT-технологий.

Помимо указанного, на данном этапе юрист может оказать значительную помощь и в оформлении франшизы, что является следующей ступенью развития стартапа.

ШЕСТОЙ ЭТАП. «ПРОДАЖА СТАРТАПА»

Владелец стартапа выступает в данном случае как франчайзер, используя систему для развития своего бизнес-проекта и популяризации своей торговой марки или ноу-хау. Для этого франчайзер продаёт право на ис-

пользование бренда другим предпринимателям, которые организуют свой бизнес по уже существующей схеме, созданной франчайзером.

Такая возможность предусмотрена действующим законодательством, а именно главой 54 ГК РФ. В соответствии со ст. 1027 ГК РФ по договору коммерческой концессии одна сторона (правообладатель) обязуется предоставить другой стороне (пользователю) за вознаграждение на срок или без указания срока право использовать в предпринимательской деятельности пользователя комплекс принадлежащих правообладателю исключительных прав, включающий право на товарный знак, знак обслуживания, а также права на другие предусмотренные договором объекты исключительных прав, в частности на коммерческое обозначение, секрет производства (ноу-хау).

Роль юриста в сопровождении сделок по продаже франшизы чрезвычайно важна. Приведу пример из личного опыта.

Молодой и достаточно предприимчивый человек решил самостоятельно оформить договор коммерческой концессии и предложить свой бизнес-проект на продажу в регионы. У него появились заинтересованные люди, которые попросили начинающего франчайзера предоставить пакет документов для подписания. Получив предлагаемый договор, потенциальные франчайзи отказывались от заключения сделки один за другим. Озабочившись данной проблемой, горе-предприниматель обратился за помощью к юристу. Оказалось, он просто взял в свободном доступе образец договора коммерческой концессии, добавил свои данные и предлагал такую «рыбу» бизнесменам. Очевидно, что договор, в котором слабо прописаны все важные аспекты, не могли заинтересовать потенциальных покупателей бизнеса.

Мы внимательно разобрались с самим предложением, тщательно прописали важные условия договора, после чего владелец товарного знака смог заключить свой первый контракт.

Поэтому подчеркиваю важность обращения к юристу для формирования пакета документов для продажи франшизы. Учитывая, что франшиза в современном бизнес-мире очень распространённый способ развития как

стартапа, так и давно существующего бизнеса, это направление сейчас актуально как никогда.

Но надо заметить, что договор коммерческой концессии — это только один из вариантов, и то не полной продажи стартапа, а всего лишь части техник ведения бизнеса.

Если же говорить о полноценной продаже стартапа, то надо отметить, что осуществляется она на основании норм ст. 1234 ГК РФ по договору об отчуждении исключительного права, по которому приобретатель обязуется уплатить правообладателю предусмотренное договором вознаграждение, если договором не предусмотрено иное.

Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации переходит от правообладателя к приобретателю в момент заключения договора об отчуждении исключительного права.

В вопросах по такой продаже возникают различные споры, которые рассматриваются в судебном порядке. Об этом мы ведём речь, когда переходим к следующему этапу юридической поддержки стартапа.

СЕДЬМОЙ ЭТАП. «ЗАЩИТА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ»

Этот этап юридической поддержки стартапа непростой, поскольку связан с защитой нарушенных прав владельцев новаторской идеи в судебном порядке.

**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**

Ольга Байдина

Минимальный размер оплаты труда: значение и практика

Татьяна Горошко

Проблемы и судебные споры при предоставлении дополнительного отпуска «чернобыльцам»

Татьяна Чиколаенко

Увольнение иностранного топ-менеджера на испытательном сроке: споры и анализ вопроса

Владимир Алистархов

Имеют ли право прокурорские работники писать статьи?

Анна Артамонова

Проблема срока давности в наказании уволившихся виновных в хищении или порче материальных ценностей

Ольга Москалёва

Сложное увольнение ветеранов

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

Административное № 2 право 2017

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Обзор судебной практики по вопросам совершенствования налогового администрирования в 2017 году

Двойной налог за неосвоение приобретенного земельного участка

Преднамеренное и фиктивное банкротство

Способы разрешения ситуации дедлока: анализ судебной практики

Уголовная ответственность за незаконную банковскую деятельность

Ответственность работодателя за «зарплатное рабство»

Аванс или задаток? Вот в чем вопрос...

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

Секретарское Дело

WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU



Подписные индексы
по каталогу «Роспечать»:
72034, 71851, 80933



Подписные индексы
по каталогу
«Почта России»:
99723, 99591

№ 2 2017



WWW.TOP-PERSONAL.ru