



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

сентябрь 2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

*Наталья Пластинина*

## **Наследство New: что нового?**

*Зоя Осипова*

## **Право заказчика на возмещение расходов на устранение недостатков в выполненных подрядчиком строительных работах**

*Кирилл Антонов*

## **Новые хитрые схемы повышения цены для заказчика строительства**

*Павел Хлебников*

## **Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона № 214-ФЗ)**

*Артём Ломакин*

## **Выселение из общежития по заявлению наймодателя**

*Алина Попова*

## **Особенности приобретения жилья на первичном рынке**

# КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Недвижимость всегда таит в себе много проблем.  
Наследование — одна из них...

Читайте в номере...

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

**Наследство**



Наталья Пластинина  
**Наследство New: что нового? . . . . . 7**

**Строительство**

Зоя Осипова  
**Право заказчика на возмещение расходов  
на устранение недостатков в выполненных  
подрядчиком строительных работах. . . . . 23**

Кирилл Антонов  
**Новые хитрые схемы повышения цены для  
заказчика строительства . . . . . 31**

**Долевое строительство**



Павел Хлебников  
**Застройка по новым правилам (анализ новелл  
Закона № 214-ФЗ) . . . . . 43**

**Выселение**



Артём Ломакин  
**Выселение из общежития по заявлению  
наймодателя . . . . . 55**

---

**Продажи**

Алина Попова  
**Особенности приобретения жилья на первичном  
рынке** ..... 65

---

**Бизнес и власть**

Михаил Корчагин  
**Бизнес и власть** ..... 75

---

**Арест недвижимости**

Максим Толстых  
**Верховный Суд РФ разрешил накладывать арест  
на единственное жильё должника** ..... 81

---

**Цифровизация**



Павел Хлебников  
**Цифровизация права как следствие  
цифровизации жизни** ..... 93



Артём Ломакин  
**Цифровизация права** ..... 103



с. 7

Наталия Пластинина

... **Б**изнес не остаётся «без руля» на те полгода, что даны законом наследникам на вступление в наследство...

с. 31

Кирилл Антонов

... **Д**остаточно в договоре прописать пункт о том, что подрядчик обязуется уложиться в тот размер финансового обеспечения, который прописан в смете...

с. 23

Зоя Осипова

... **Н**еобходимо проверить, чтобы в заключении были отражены сведения об объёме недостатков в выполненных подрядчиком работах...

с. 65

Алина Попова

... **О**тсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку...



с. 43

Павел Хлебников

... **З**астройщики будут отчислять в фонд 1 % от каждого зарегистрированного ДДУ с 1 января 2017 г.

с. 75

Михаил Корчагин

... **Е**сли миллионеры контролируют свыше 50% богатств в стране, в ней практически не остается места для образования среднего класса...

с. 81

Максим Толстых

... **В**ид, объём и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учётом свойств имущества...



с. 93

Павел Хлебников

... **З**аконом не воспрещено заключить сделку путём обмена по электронной почте подписанными и сканированными версиями договоров, при которых подпись будет воспроизведена посредством копирования...



с. 75

Артём Ломакин

... **В** этом году вступил в силу законопроект, предусматривающий онлайн-трансляцию судебных заседаний и устанавливающий сроки размещения судебных актов в интернете...

## Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО**

**Свидетельство о регистрации  
средства массовой информации  
№ ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г.,  
выдано Комитетом Российской  
Федерации по печати.**

**Главный редактор издательства:**  
Александр Гончаров.

**Выпускающий редактор журнала:**  
М. Быкова

**Редакционная коллегия:**  
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,  
О. Олейникова, Н. Быстрицкая

**Эксперты:** Д. Болгерт, А. Герасимов,  
О. Иванихина, А. Кайль, М. Кузина, М. Лазукин,  
А. Лейба, Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,  
А. Русин, М. Смородинов, А. Сорокин,  
Ю. Сорокина, М. Толстых, В. Трофимова,  
А. Угрюмов, К. Ханина

**PR-отдел:** tp@top-personal.ru

**Корректор:**  
О. Трофимова.

**Дизайн, верстка:**  
О. Дегнер.

**Интернет-проекты:**  
П. Москвичев.

**Альтернативная подписка:**  
tp@top-personal.ru

**Пресс-служба:**  
pr@estate-law.ru

**Руководитель отдела маркетинга:**  
В. Гончарова.

**Гл. бухгалтер**  
Н. Фомичева.

**Рекламный отдел:**  
tp@top-personal.ru

**Прямая подписка и отдел реализации:**  
tp@top-personal.ru

**Претензии по доставке:**  
tp@top-personal.ru

**Подписка: по каталогу агентства  
«Роспечать»: 79154, 79357;  
по объединенному каталогу:  
43137, 29429;  
Интер-почта: 1243.**

Редакция приглашает к сотрудничеству специалистов по жилищным проблемам. Издательство не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате использования, неиспользования или ненадлежащего использования информации, содержащейся в настоящем издании.

**Перепечатка материалов (полная  
или частичная) допускается только  
с письменного разрешения редакции.**

**Адрес редакции:**  
117036, Москва, а/я 10.

**E-mail: redactor@estate-law.ru  
www.top-personal.ru**

**Подписано в печать 31.08.2017.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 64-27.**

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

 ©, 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



## **Наталья Пластинина**

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

# **Наследство New: что нового?**

**Новости от 01.08.2017: Наследников имущества защитит новый закон**

**В России подписан закон, расширяющий возможности граждан по распоряжению их имуществом на случай смерти, сообщила «Российская газета». Вводится совершенно новая для российского наследственного права конструкция — наследственный фонд.**

**Большинству нововведение ещё не до конца понятно. Зачем оно? Для чего? Что это меняет? Как будет существовать? И усложнит ли нововведение порядок наследования? В предлагаемой статье поищем ответы на данные и другие вопросы.**



## 1. НАСЛЕДСТВЕННЫЙ ФОНД — ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Наследственным фондом признаётся создаваемый в порядке, предусмотренном ГК РФ (с 01.09.2018), во исполнение завещания гражданина и на основе его имущества фонд, осуществляющий деятельность по управлению полученным в порядке наследования имуществом этого гражданина бессрочно или в течение определённого срока в соответствии с условиями управления наследственным фондом (ст. 123.20-1 ГК РФ).

Таким образом, наследственный фонд — это способ управления имуществом, бизнесом, капиталом, которые остаются после смерти наследодателя.

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

В состав наследства<sup>1</sup> входит принадлежавшее наследодателю на день открытия наследства имущество, в частности:

- **вещи, включая деньги и ценные бумаги** (ст. 128 ГК РФ);
- **имущественные права** (в том числе права, вытекающие из договоров, заключённых наследодателем, если иное не предусмотрено законом или договором; исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации; права на получение присуждённых наследодателю, но не полученных им денежных сумм);
- **имущественные обязанности**, в том числе долги в пределах стоимости перешедшего к наследникам наследственного имущества (п. 1 ст. 1175 ГК РФ).

Имущественные права и обязанности не входят в состав наследства, если они неразрывно связаны с личностью наследодателя, а также если

<sup>1</sup> См. разъяснения п. 14 и 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

их переход в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими федеральными законами (ст. 418, ч. 2 ст. 1112 ГК РФ). В частности, в состав наследства не входят: право на алименты и алиментные обязательства (раздел V Семейного кодекса РФ), права и обязанности, возникшие из договоров безвозмездного пользования (ст. 701 ГК РФ), поручения (п. 1 ст. 977 ГК РФ), комиссии (ч. 1 ст. 1002 ГК РФ), агентского договора (ст. 1010 ГК РФ).

## 2. ЗАЧЕМ ОН СОЗДАН?

Создание института наследственного фонда направлено, прежде всего, на создание возможности гражданам-наследодателям обеспечить сохранение своего бизнеса. Ведь далеко не каждый наследник способен грамотно распорядиться семейным бизнесом, управлять доставшимся от наследодателя предприятием и вообще вести бизнес. И для того, чтобы предприятие / бизнес просто не было продано (как правило, срочно, по невыгодной цене), законодатель и создал возможность учреждения наследственного фонда.

## 3. КАК ЭТО РАБОТАЕТ?

### 3.1. Решение о создании фонда

О том, что нужно учредить наследственный фонд, думает и распоряжается наследодатель.

Решение об учреждении фонда оформляется гражданином **при составлении завещания. Такое решение должно содержать:**

- сведения об учреждении наследственного фонда;
- сведения об утверждении его устава (таковой должен быть утверждён наследодателем и существовать не менее чем в двух экземплярах, один из которых передаётся нотариусом в уполномоченный орган при регистрации фонда, другой (вместе с решением о создании и условиями управления наследственным фондом) — лицу, выполняющему функции единоличного исполнительного органа фонда. В случаях, предусмотрен-

ных завещанием, нотариус обязан передать копию решения об учреждении наследственного фонда вместе с уставом и условиями управления наследственным фондом выгодоприобретателю;

- информацию об условиях управления фондом;

**СОЗДАНИЕ ИНСТИТУТА НАСЛЕДСТВЕННОГО ФОНДА  
НАПРАВЛЕНО, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, НА СОЗДАНИЕ  
ВОЗМОЖНОСТИ ГРАЖДАНАМ-НАСЛЕДОДАТЕЛЯМ  
ОБЕСПЕЧИТЬ СОХРАНЕНИЕ СВОЕГО БИЗНЕСА**

- информацию о порядке, размере, способах и сроках образования имущества фонда;
- условия распоряжения имуществом и доходами фонда;
- сведения о лицах, назначаемых в состав органов этого фонда, или о порядке определения таких лиц.

Всё это определяется наследодателем **при жизни**, указывается в завещании (ст. 123.20-1, п. 4 ст. 50.1 ГК РФ). Эти параметры решения не могут быть изменены после его смерти.

**Обратите внимание: такое решение не может быть принято путём написания закрытого завещания (см. п. 5 ст. 1126 ГК РФ).**

Наследственный фонд может быть создан как бессрочно, так и на определённый срок — в зависимости от решения гражданина-наследодателя.

### 3.2. Учреждение фонда

Наследственный фонд учреждается после смерти гражданина. До своей смерти такой фонд (наследственный) гражданин учредить не вправе. Хотя какой-либо иной фонд — конечно, может.

Учреждает фонд нотариус либо суд. По общему правилу после смерти гражданина нотариус, ведущий наследственное дело, в течение 3 дней с момента открытия наследственного дела направляет в уполномоченный

**НИ УСТАВ НАСЛЕДСТВЕННОГО ФОНДА, НИ  
УСЛОВИЯ УПРАВЛЕНИЯ НАСЛЕДСТВЕННЫМ  
ФОНДОМ НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНЫ ПОСЛЕ  
СОЗДАНИЯ НАСЛЕДСТВЕННОГО ФОНДА**

государственный орган заявление о регистрации наследственного фонда (ст. 123.20-1 ГК РФ). К заявлению он прикладывает решение наследодателя об учреждении фонда, где указаны все условия.

Наследственный фонд может быть создан на основании решения суда по требованию душеприказчика или выгодоприобретателя наследственного фонда в случае неисполнения нотариусом обязанности по созданию наследственного фонда. После создания фонд призывается к наследованию по завещанию в порядке, предусмотренном разделом V ГК РФ (ст. 123.20-1 ГК РФ).

При создании наследственного фонда и принятии им наследства нотариус обязан выдать фонду свидетельство о праве на наследство в срок,

указанный в решении об учреждении наследственного фонда, но не позднее срока, предусмотренного ст. 1154 ГК РФ (то есть не позднее шести месяцев со дня открытия наследства). В случае неисполнения нотариусом указанных обязанностей наследственный фонд вправе обжаловать бездействие нотариуса (п. 3 ст. 123-20-1 ГК РФ).

**ВОЗМОЖНОСТЬ ВЛОЖИТЬ ЧТО-ТО В ДАННЫЙ  
ФОНД СО СТОРОНЫ (НАПРИМЕР, ЧТОБЫ  
ПРИУМНОЖИТЬ КАПИТАЛ) ЗАКОНОМ НЕ  
ПРЕДУСМОТРЕНА**

Фонд может иметь какое угодно название (придумывает его, как правило, наследодатель), но в обязательном порядке в самом наименовании должно быть указание на то, что это — «наследственный фонд» (п. 8 ст. 123.20-1 ГК РФ).

### **3.3. Функционирование фонда**

Условия управления наследственным фондом ещё при жизни определяет гражданин-наследодатель при принятии решения об учреждении после своей смерти данного фонда и удостоверении завещания.

Условия управления наследственным фондом должны включать в себя положения о передаче определённым третьим лицам (далее — выгодоприобретатели фонда) или отдельным категориям лиц из неопределённого круга лиц (далее — отдельные категории лиц) всего имущества наследственного фонда или его части, в том числе при наступлении обстоятельств, относительно которых неизвестно, наступят они или нет (п. 4 ст. 123.2-01 ГК РФ).

Исходя из положений ч. 5 ст. 123.20-1 ГК РФ, ни устав наследственного фонда, ни условия управления наследственным фондом не могут быть изменены после создания наследственного фонда. Но закон предусмотрел и исключения: устав и условия управления могут-таки быть изменены в следующих случаях:

— на основании решения суда по требованию любого органа фонда в случаях, если управление наследственным фондом на прежних условиях стало невозможно по обстоятельствам, возникновение которых при создании фонда нельзя было предполагать, а также в случае, если будет установлено, что выгодоприобретатель является недостойным наследником (ст. 1117 ГК РФ), если только это обстоятельство не было известно в момент создания наследственного фонда.

***Обратите внимание: все эти изменения могут быть совершены только на основании решения суда!***

Имущество фонда состоит только из имущества наследодателя и из «приростов» за время существования фонда от его собственной деятельности. Возможность вложить что-то в данный фонд со стороны (например, чтобы приумножить капитал) законом не предусмотрена! (см. п. 3 ст. 123.20-1 ГК РФ).

### **3.4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ФОНДОМ**

Органы наследственного фонда формируются в соответствии с Уставом. Уставом фонда могут предусматриваться:

— высший коллегиальный орган (в его состав могут входить выгодоприобретатели фонда);

— попечительский совет;

— единоличный исполнительный орган (им не может быть ни один выгодоприобретатель) или

— коллегиальный исполнительный орган (его членом не может быть выгодоприобретатель).

Прежде чем направить заявление о регистрации фонда, нотариус предлагает лицам, которых определил наследодатель (или в соответствии с порядком отбора, определённым наследодателем в решении о создании наследственного фонда), войти в состав вышеуказанных органов. Если они отказываются или порядок определения данных лиц не даёт возможности сформировать органы фонда, наследственный фонд не создаётся вообще. Нотариус не вправе направлять даже заявление о его создании в уполномоченный орган (см. п. 3 ст. 123.20-2 ГК РФ).

Согласно п. 4 ст. 123-20-2 ГК РФ, если в течение года со дня возникновения необходимости формирования органов наследственного фонда (отсутствие кворума в коллегиальных органах фонда, отсутствие единоличного исполнительного органа) такие органы не будут сформированы, фонд подлежит ликвидации (п. 7 ст. 123.20-1) по требованию выгодоприобретателя или уполномоченного государственного органа.

В соответствии с нововведениями ГК РФ появляются понятия **«выгодоприобретатели фонда»** и **«отдельные категории лиц»**.

Выгодоприобретатели фонда, по сути, определяются наследодателем при утверждении условий управления наследственным фондом. Выгодоприобретателями наследственного фонда могут быть любые участники регулируемых гражданским законодательством отношений, за исключением коммерческих организаций.

**Права выгодоприобретателей** наследственного фонда определены в ст. 123.20-3 ГК РФ. Выгодоприобретатель вправе:

- ✓ получать всё или часть имущества фонда;
- ✓ отказаться от права на получение имущества фонда;
- ✓ в случаях, предусмотренных уставом наследственного фонда, запрашивать и получать у наследственного фонда информацию о деятельности фонда;
- ✓ потребовать проведения аудита деятельности фонда;

✓ потребовать возмещения понесённых им убытков в случае, если они наступили из-за нарушений условий управления наследственным фондом. Но это право имеется у выгодоприобретателей только, если оно предусмотрено уставом фонда.

**ВАЖНО! Права выгодоприобретателя наследственного фонда неотчуждаемы, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам выгодоприобретателя. Права гражданина— выгодопри-**

**БИЗНЕС НЕ ОСТАЁТСЯ «БЕЗ РУЛЯ»  
НА ТЕ ПОЛГОДА, ЧТО ДАНЫ ЗАКОНОМ  
НАСЛЕДНИКАМ НА ВСТУПЛЕНИЕ В НАСЛЕДСТВО**

**обретателя наследственного фонда не переходят по наследству. Выгодоприобретатель не отвечает по обязательствам фонда, а фонд не отвечает по обязательствам выгодоприобретателя.**

К «отдельным категориям лиц» законом отнесены лица из неопределённого круга лиц.

Определение данных лиц может быть отдано наследодателем «на откуп» органам фонда в соответствии с условиями управления фондом.

*Пример. Выгодоприобретателями фонда чаще всего являются наследники гражданина. Ведь поддержанием именно их благосостояния в течение длительного времени после своей смерти озабочен наследодатель. Но выгодоприобретателями могут оказаться и иные лица. Так, например, наследодатель может не назвать своими наследниками сво-*



*их престарелых родителей (наследство им может быть и ни к чему), но определить их выгодоприобретателями наследственного фонда — с тем, чтобы до конца своей жизни они были обеспечены за счёт выплат данного фонда.*

**Отдельные категории лиц** из неопределённого круга могут быть определены как получатели некоего гранта при достижении определённых показателей, целей, которые будут выплачиваться за счёт средств наследственного фонда. Такую конструкцию можно встретить, если наследодатель решил поддерживать науку и искусство, учебное заведение и проч. и после своей смерти.

### 3.5. ЧТО ДЕЛАЕТ ФОНД?

Работает!

Вспомним, что исходя из положений п. 1 ст. 123.17 ГК РФ фондом в целях ГК РФ признаётся унитарная некоммерческая организация, не имеющая членства, учреждённая гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая благотворительные, культурные, образовательные или иные социальные, общественно полезные цели.

Прежде всего наследственный фонд осуществляет деятельность по управлению полученным в порядке наследства имуществом, управляет предприятием, бизнесом. При этом управлять ими фонд начинает сразу после создания. Бизнес не остаётся «без руля» на те полгода, что даны законом наследникам на вступление в наследство. С течением времени фонд пополняет «сам себя» за счёт прибыли и проч.

### 3.6. ЛИКВИДАЦИЯ ФОНДА

Предусмотрены законом возможность и порядок ликвидации фонда. Ликвидация наследственного фонда осуществляется:

— в связи с наступлением срока, до истечения которого создавался фонд;

— в связи с наступлением указанных в условиях управления наследственным фондом обстоятельств или невозможностью формирования органов фонда (п. 4 ст. 123.20-2 ГК РФ);

— по решению суда по основаниям, предусмотренным подп. 1-4 п. 3 ст. 61 ГК РФ:

1) по иску государственного органа или органа местного самоуправления, которым право на предъявление требования о ликвидации юридического лица предоставлено законом, в случае признания государственной

**В СЛУЧАЕ ОТКАЗА НАСЛЕДНИКА ОТ ПРАВ  
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЯ НАСЛЕДСТВЕННОГО  
ФОНДА СУД МОЖЕТ УМЕНЬШИТЬ РАЗМЕР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ДОЛИ ЭТОГО НАСЛЕДНИКА**

регистрации юридического лица недействительной, в том числе в связи с допущенными при его создании грубыми нарушениями закона, если эти нарушения носят неустранимый характер;

2) по иску государственного органа или органа местного самоуправления, которым право на предъявление требования о ликвидации юридического лица предоставлено законом, в случае осуществления юридическим лицом деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо при отсутствии обязательного членства в саморегулируемой организации или необходимого в силу закона свидетельства о допуске к определённым видам работ, выданного саморегулируемой организацией;

3) по иску государственного органа или органа местного самоуправления, которым право на предъявление требования о ликвидации юридического лица предоставлено законом, в случае осуществления юридическим лицом деятельности, запрещённой законом, либо с нарушением Конституции РФ, либо с другими неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов;

4) по иску государственного органа или органа местного самоуправления, которым право на предъявление требования о ликвидации юридического лица предоставлено законом, в случае систематического осуществления общественной организацией, общественным движением, благотворительным и иным фондом, религиозной организацией деятельности, противоречащей уставным целям таких организаций.

После ликвидации фонда остаётся имущество. Оно подлежит передаче выгодоприобретателям.

Имущество после ликвидации наследственного фонда распределяется в соответствии с условиями управления наследственным фондом. Данные условия могут предусматривать передачу имущества, в том числе лицам, не являющимся выгодоприобретателями.

Если это не определено, то имущество распределяется соразмерно объёму прав выгодоприобретателей на получение имущества или дохода от деятельности фонда.

При отсутствии возможности определить лиц, которым подлежит передаче оставшееся после ликвидации наследственного фонда имущество, такое имущество в соответствии с решением суда подлежит передаче в собственность РФ.

#### **4. А КАК ЖЕ НАСЛЕДНИКИ?**

Права наследников не нарушаются и не уменьшаются!

Наследственный фонд становится равноправным наследником наряду с наследниками гражданина (как по завещанию, так и по закону).

*Пример: наследственную массу составили две квартиры, загородный дом, 100%-ая доля в предприятии, право на производство искусства. Согласно завещанию наследодателя квартиры, дом, право на производство искусства распределены между совершеннолетними наследниками, а доля в уставном капитале передаётся создаваемому наследственному фонду, выгодоприобретателями которого названы те же лица — наследники, а также лица, наследниками не поименованные в завещании.*

В соответствии с п. 1. ст. 1149 ГК РФ несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, подлежащие призванию к наследованию на основании п. 1 и 2 ст. 1148 ГК, наследуют независимо от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (обязательная доля).

Однако с 01.09.2018 наследник, имеющий право на обязательную долю и являющийся выгодоприобретателем наследственного фонда, утрачивает право на обязательную долю. Если такой наследник в течение срока, установленного для принятия наследства, заявит ведущему наследственное дело нотариусу об отказе от всех прав выгодоприобретателя наследственного фонда, он имеет право на обязательную долю в соответствии с настоящей статьёй (п. 5 ст. 1149 ГК РФ).

В случае отказа наследника от прав выгодоприобретателя наследственного фонда суд может уменьшить размер обязательной доли этого наследника, если стоимость имущества, причитающегося ему в результате наследования, существенно превышает размер средств, необходимых на содержание гражданина с учётом его разумных потребностей и имеющих у него на дату открытия наследства обязательств перед третьими лицами, а также средней величины расходов и уровня его жизни до смерти наследодателя.

*Пример: несовершеннолетний ребёнок наследодателя, если бы не было завещания (наследство бы оформлялось по закону), получал в наследство ¼ доли в уставном (складочном) капитале корпоративного юридического лица и иное имущество. Однако наследодателем было составлено заве-*

щение, по которому все 100 % долей в уставном капитале переходили бы наследственному фонду, а иное движимое и недвижимое имущество распределялось бы в тех же долях, как если бы определялось при наследовании по закону. Ребёнок назван выгодоприобретателем фонда. Теперь по новым нормам ГК РФ ребёнок (через законного представителя) должен определиться:

1) либо отказаться быть выгодоприобретателем наследственного фонда и не получать ничего, что причиталось бы ему от деятельности фонда и после ликвидации, и в этом случае получить свою  $\frac{1}{4}$  доли в уставном капитале. Отказ должен быть заявлен в порядке и форме, установленном ст. 1149 ГК РФ. Но остаётся риск, что эта доля будет ещё и уменьшена судом.

2) либо согласиться и в этом случае получить то имущество, которое определено в завещании, а также получать то имущество и средства, которые ему полагаются как выгодоприобретателю от деятельности (и последующей ликвидации) наследственного фонда.

Это новая конструкция определения прав наследника, имеющего право на обязательную долю в наследстве, достаточно сложна для понимания и ещё не апробирована практикой. Возможно, что в дальнейшем она вызовет споры и породит новую судебную практику, особенно в части уменьшения размера обязательной доли судом.

## 5. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ НОВОВВЕДЕНИЯ

**Очевидные плюсы:**

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

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

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 32  
(444)

2017

WWW.TOP-PERSONAL.RU

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Расчетки" – 71652, 71056, 72035;

19-20 сентября  
в Москве

Генеральный партнёр



Геше Майкл Роуч

Я обучаю людей по всему миру  
древним принципам успеха

ВЫПУСКНИКИ ВУЗОВ

Главная тема:

**Зоя Осипова**

юрист

# Право заказчика на возмещение расходов на устранение недостатков в выполненных подрядчиком строительных работах

Строительство

*Качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора — требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода.*

Положениями статьи 723 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещение своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (ст. 397 ГК РФ).

При этом в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) указано: «п. 1 ст. 723 ГК РФ не может быть истолкован как ограничивающий право заказчика на возмещение расходов на устранение недостатков в случае, если он, действуя добросовестно, предпринял меры по привлечению подрядчика к устранению недостатков, то есть направил последнему требование об их устранении в срок, предусмотренный законом, иным нормативным актом или договором, а при его отсутствии — в разумный срок (в том числе незамедлительно, если это требовалось по характеру недостатков), однако подрядчик уклонился от устранения недостатков работ. В таком случае расходы заказчика на устранение недостатков работ подлежат возмещению (ст. 15, 393, 721 ГК РФ)».

Так, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 20 июня 2017 года (дело № А21-5552/2016) удовлетворил требования заказчика о возмещении его расходов на устранение недостатков, основываясь на следующем: «Суд апелляционной инстанции, принимая во внимание факт извещения заказчиком исполнителя о наличии недостатков, осведомлённость исполнителя об их наличии, а также невыполнение требования заказчика об их устранении в разумный срок (претензия от 27.01.2016, письмо от 04.02.2016, претензия от 18.04.2016), пришёл к выводу о наличии права заказчика на возмещение убытков, составляющих стоимость работ по устранению дефектов, допущенных исполнителем при выполнении работ в рамках названного договора». Размер убытков в данном деле был определён на основании технического заключения, выполненного экспертной организацией, предоставленного истцом.



Для реализации возможности возмещения расходов заказчика по устранению недостатков, предусмотренному ст. 723 ГК РФ, заказчику необходимо соблюсти ряд процедур. Во-первых, включить в договор условие о возмещении своих расходов на устранение недостатков, желательно детально описать процедуру установления факта наличия определённых недостатков, в том числе способ уведомления подрядчика, сроки его прибытия для фиксации недостатков, способ фиксации недостатков при отсутствии подрядчика, срок устранения недостатков. Во-вторых, конечно же, соблюсти все те формальности, которые прописаны в договоре.

**ЖЕЛАТЕЛЬНО ДЕТАЛЬНО ОПИСАТЬ ПРОЦЕДУРУ  
УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА НАЛИЧИЯ ОПРЕДЕЛЁННЫХ  
НЕДОСТАТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПОСОБ  
УВЕДОМЛЕНИЯ ПОДРЯДЧИКА**

При этом необходимо иметь в виду, что если в договоре указана необходимость фиксации дефекта в экспертном заключении специализированной организации, то данное условие необходимо будет выполнить. Так, в своём Постановлении от 11 марта 2016 года (дело № А40-78037/15) Девятый арбитражный апелляционный суд отказал в удовлетворении требований заказчика, поясняя следующее: «Подрядчиком не были соблюдены условия договора: не составлены надлежащим образом дефектные ведомости, не была проведена экспертиза дефектов специализированной организацией». Далее суд указывает, что подписание актов без участия и без уведомления субподрядчика не является надлежащим доказательством нарушения качества и что значительная часть актов, представленных подрядчиком в материалы дела, фиксирует лишь выполнение третьими лицами и самим подрядчиком части работ, однако эти акты не являются до-

казательством того, что в работах, выполненных субподрядчиком, были недостатки качества. Также в нарушение договора, подрядчиком не было предоставлено возможности субподрядчику устранить какие-либо замечания, так как письмом от 03.03.2015 подрядчиком установлен срок для устранения недостатков субподрядчиком — до 16.03.2015, но на указанную дату работы были уже выполнены третьим лицом, что подтверждается представленными в материалы дела актом и заключением.

Суд поясняет: «прежде чем заявлять требование о возмещении расходов заказчика, связанных с устранением недостатков / дефектов, выявленных в работе подрядчика, необходимо соблюсти определённую процедуру, целью которой является как само установление факта наличия определённых недостатков, виновности подрядчика, так и возможность их устранения самим подрядчиком». Таким образом, согласно указанному выше судебному акту соблюдение процедуры, прописанной в договоре, является обязательным условием для возмещения расходов заказчика на устранение недостатков в судебном порядке.

Аналогичная позиция касательно обязательного уведомления подрядчика также отражена в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 8 апреля 2017 года (дело № А76-11477/2015): «Апелляционным судом верно отмечено, что истец не сообщил Обществу о наличии претензий, предъявляемых к результатам выполненных работ, связанных с оштукатуриванием стен лестничных маршей, не производил осмотр спорного объекта с участием представителя подрядчика, а обратился в Общество «\*\*\*» в целях получения заключения по результатам обследования здания, не извещая подрядчика о том, что соответствующее действие будет совершаться.

Совместный осмотр спорного объекта был осуществлён заказчиком и подрядчиком лишь 03.03.2015, и на указанную дату штукатурный слой на лестничных маршах был снят полностью до кирпичной кладки, что объективно лишило Общество возможности привести какие-либо доводы относительно предъявляемых к нему истцом претензий. Указанные действия истца правомерно признаны судом апелляционной инстанции недобросовестными».

Стоит отметить, что суд посчитал обязательным вызов подрядчика для совместного составления акта, хотя согласно договору, заключённому

между сторонами, заказчик самостоятельно составляет акт устранения недостатков.

Далее суд указывает: «по результатам судебной экспертизы, согласно которой указанные в п. 1-10 перечня 1 заключения эксперта, работы приводят к замене улучшенной штукатурки стен на высококачественную штукатурку стен, а не к замене некачественной улучшенной штукатурки стен лестничных клеток, суд апелляционной инстанции пришёл к правомерному выводу

**ЕСЛИ В ДОГОВОРЕ УКАЗАНА НЕОБХОДИМОСТЬ  
ФИКСАЦИИ ДЕФЕКТА В ЭКСПЕРТНОМ  
ЗАКЛЮЧЕНИИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ, ТО ДАННОЕ УСЛОВИЕ  
НЕОБХОДИМО БУДЕТ ВЫПОЛНИТЬ**

о недоказанности истцом факта выполнения Обществом подрядных работ по оштукатуриванию стен лестничных маршей ненадлежащего качества». Таким образом, недостаточно пригласить экспертную организацию для составления заключения, необходимо проверить, чтобы в нём были отражены сведения об объёме недостатков в выполненных подрядчиком работах. В указанном выше деле суд отказал в удовлетворении требований заказчика.

Существует и иная позиция судов относительно абсолютного соблюдения процедуры, определённой в договоре, в том числе касательно проведения экспертизы и установления виновности подрядчика. В Постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2015 года (дело № А60-23008/2015) отмечено следующее:

«Вопреки доводам ответчика и выводам суда первой инстанции по спору о ненадлежащем исполнении подрядчиком гарантийных обязательств бремя предоставления доказательств отсутствия вины подрядчика в возникновении недостатков, в том числе посредством доказывания причин образования спорных дефектов (отсутствия причинно-следственной связи), относится на подрядчика как лицо, принявшее на себя обязательство обеспечить соответствие результата выполненных работ требованиям качества (ст. 721, 722, 724, 755 ГК РФ).

**НЕОБХОДИМО ПРОВЕРИТЬ, ЧТОБЫ В  
ЗАКЛЮЧЕНИИ БЫЛИ ОТРАЖЕНЫ СВЕДЕНИЯ  
ОБ ОБЪЁМЕ НЕДОСТАТКОВ В ВЫПОЛНЕННЫХ  
ПОДРЯДЧИКОМ РАБОТАХ**

Между тем в материалах рассматриваемого дела каких-либо доказательств, свидетельствующих о том, что спорные дефекты возникли по причинам, за которые ответчик не несёт ответственности, не имеется (ч. 2 ст. 755 ГК РФ). Невыполнение истцом условий п. 12.7 договора от 13.12. 2010 в части непроведения независимой экспертизы, вопреки выводам суда

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

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

## Реновация и «хрущёвки»: анализ судебных споров

*Общеизвестно, что под новой государственной программой реновации жилых домов подразумевается долгосрочная программа по сносу устаревшего ветхого жилья, которое в недалеком будущем рискует стать аварийным, с согласия большинства жильцов и переселение в новые дома с лучшими условиями в территориальных пределах старых районов.*

*По озвученным заявлениям Департамента градостроительной политики Москвы, в рамках программы реновации жилья в 2018-2019 годах будет осуществляться проектирование и строительство первых домов для переселения граждан, но до этого необходимо будет разработать градостроительную документацию, создать проект, провести экспертизу, выбрать подрядчика для строительства домов, осуществить строительство и соответствующую подготовку домов к заселению. При этом было отмечено, что по действующему законодательству граждане должны быть расселены в пределах территории района проживания, и это планируется сделать по принципу строительства новых домов на месте сносимых «хрущёвок».*

*Однако, как ранее и предполагалось, реализация данной программы реновации на практике будет не такой ровной, как на бумаге, что впоследствии станет причиной проявления недовольства со стороны населения и, в частности, обжалования жильцами действий государственных органов, в том числе и в судебном порядке.*

**Кирилл Антонов**

# Новые хитрые схемы повышения цены для заказчика строительства

Строительство

*Строительная сфера всегда считалась одной из самых прибыльных, а потому и одной из самых опасных. И дело заключается не только в конкуренции, но и в высоком риске оказаться втянутым в аферу мошенников. Хотя современные мошенники изобрели массу способов, при которых клиент, он же жертва, получает желаемое, но цена при этом оказывается выше в несколько раз. Таким образом, обвинить исполнителя, а тем более вернуть свои деньги, практически невозможно — заказ он выполнил.*

### «РАЗВОД» № 1

Этот «развод», (а по-другому это и не назовёшь) всегда пользовался особой популярностью, и касается он сметы. При составлении сметы недобросовестный подрядчик, скорее всего, завысит цены на материалы и оборудование, надеясь на то, что заказчик попросту не станет вникать в такие моменты. К тому же большинство заказчиков не относятся к категории крупных, вообще мало что понимают в составлении смет. Именно поэтому они часто переплачивают там, где более опытные смогут обойтись минимальными затратами.

Итак, банальный «развод» на завышении цены на стройматериалы в смете легко раскрыть и предупредить. Достаточно изучить расценки на строительном рынке прежде, чем приступить к рассмотрению сметы. Понятно, что цены у всех поставщиков будут разными, но отталкиваться следует от минимальной. Объясняется такой принцип просто: практически все подрядчики имеют своих постоянных поставщиков, которые делают для них огромные скидки на материалы. На рынке же цены представлены максимальные, то есть с самой высокой накруткой.

### «РАЗВОД» № 2

Эта мошенническая схема рассчитана на самых легкомысленных заказчиков. Заключается она в неправильных расчётах. То есть цены на материалы, услуги и оборудование в смете указаны верно, но вот общие суммы заметно завышены. Проверить это можно на месте — калькулятор легко найдёт ошибку. Для самых ленивых есть метод проще и надёжнее: отсканировать смету и перевести её в формат Excel. Сделать это можно с помощью простой программы Finereader и самого банального сканера. Excel самостоятельно сложит все суммы и подведёт итог. Здесь главное — контролировать правильность расположения значений.

### «РАЗВОД» № 3

Этим методом пользуются уже более опытные подрядчики, которые привыкли к отечественной бюрократии. Суть его заключается в том, что на каждом этапе строительства у них возникает потребность подписать ту

или иную бумажку в какой-нибудь инстанции, приобрести те или иные материалы, так как для данного типа местности его использование просто необходимо, и т. д. Иными словами, на протяжении всего строительства нужны дополнительные вливания, которые не прописаны в смете.

Опытные заказчики быстро пресекают такие методы, ведь, по большому счёту, если у подрядчика возникла необходимость в дополнительных средствах, значит, что он учёл не все расходы в смете. А это, уж извините, проблема подрядчика, но никак не заказчика.

**ОТДЕЛЬНЫМ ПУНКТОМ ДОЛЖНЫ БЫТЬ  
ПРОПИСАНЫ СУММЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ  
ПОНАДОБИТЬСЯ В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Как пресечь эту бесконечную вереницу незапланированных расходов? В первую очередь важно внимательно изучить смету. Здесь должны быть указаны все возможные затраты. Более того, отдельным пунктом должны быть прописаны суммы, которые могут понадобиться в ходе строительства. Этот раздел чаще всего обозначают как «прочее». То есть в конце сметы добавляются пункт «прочее» и сумма, которая предварительно оговаривается подрядчиком и заказчиком. При этом подрядчик должен объяснить, на какие нужды могут пригодиться дополнительные средства.

Важно знать, что в смете учитываются три составляющих любого строительства:

- материалы;
- работа;



— аренда техники и транспорта.

Вот небольшой пример составления сметы на строительство жилого дома.

1. Земляные работы. Понятно, что перед началом строительства необходимо подготовить котлован. Для этого нужны техника и транспорт. Это значит, что в этом разделе будут учитываться только работа и аренда техники.

2. Фундамент. В данном разделе могут учитываться абсолютно все параметры: материалы, работы, транспорт. Под транспортом здесь понимается доставка материалов на объект. Из материалов необходимо будет приобрести арматуру, цемент, песок, щебень. При расчёте учитывается площадь работ, а в смете все этапы возведения фундамента указываются в хронометрическом порядке, то есть

- доставка арматуры и материалов;
- отсыпка щебёночно-песчаной подушки;
- бетонирование фундамента.

Затем указывается стоимость материалов и итоговая стоимость всего этапа.

3. Возведение стен.

4. Возведение кровли.

5. Отделочные работы.

Три последних этапа по оформлению в смете практически не отличаются от раздела «фундамент».

Заключительным разделом в смете должен быть раздел «прочее». В него входят все моменты, которые не относятся к предыдущим этапам и в

то же время могут принять в них участие. Вот пример: в разделе «прочее» может быть указана аренда той или иной техники, которая позволит повысить качество работ, если на то возникнет потребность.

Теперь, когда неопытные заказчики получили общее представление о составлении сметы и поняли, что проверить её самостоятельно не так-то сложно, следует уточнить ещё одну важную деталь — договор. Именно договор

**ДОСТАТОЧНО В ДОГОВОРЕ ПРОПИСАТЬ ПУНКТ О  
ТОМ, ЧТО ПОДРЯДЧИК ОБЯЗУЕТСЯ УЛОЖИТЬСЯ  
В ТОТ РАЗМЕР ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ,  
КОТОРЫЙ ПРОПИСАН В СМЕТЕ**

является юридическим документом, который должен гарантировать защиту интересов обеих сторон. Если договор составлен неправильно, то никакая смета не сможет выступить доказательством обмана со стороны подрядчика.

Но прежде чем приступить к рассмотрению договора, вернёмся к «разводу» № 3 — дополнительные вливания на каждом этапе. Так вот, избежать обмана в этом плане просто: достаточно в договоре прописать пункт о том, что подрядчик обязуется уложиться в тот размер финансового обеспечения, который прописан в смете, подрядчик не имеет права требовать дополнительного финансирования, а любые дополнительные расходы, не прописанные в смете, должны нести именно подрядчиком. Понятно, что при таком договоре подрядчик постарается учесть все возможные и невозможные расходы в смете, поэтому при изучении сметы важно убедиться, что здесь не указаны такие пункты, как «доставка пиццы» или «массаж строителям».

## ДОГОВОР

Что такое договор подряда? Договор подряда подразумевает собой письменное соглашение между заказчиком и подрядчиком на выполнение вторым определённых работ с материальным результатом. То есть две стороны заключают соглашение, согласно которому одна из сторон обязуется создать физический объект, а вторая — обеспечить финансово первую. В законодательстве сказано, что договор подряда в обязательном порядке должен быть составлен в письменном виде за исключением ситуаций, когда цена сделки составляет менее 10 000 рублей. Однако при нынешних ценах за указанную сумму можно построить только козырёк на крыльце.

А теперь об условиях договора, которые должны соблюдаться обязательно. Таковых можно насчитать массу, но все они делятся на две категории:

- определяющие предмет договора;
- определяющие сроки договора.

Иными словами, в договоре следует максимум внимания уделить именно этим факторам. В каждом их пунктов важно указать все его составляющие. Вот классический пример условий касательно предмета договора.

1. Предмет договора. Здесь должны быть указаны все параметры объекта, который будет создаваться подрядчиком, а также его дополнительные характеристики, такие как наличие пристроек, коммуникации, материалы изготовления.

2. Объём, вид и содержание работ. В договоре должны быть прописаны все этапы строительства, которые возлагаются на подрядчика. То есть если дом будет строиться на неподготовленном месте, то начинать следует с котлована, затем фундамент, а уж после пойдут все стандартные работы.

3. Результат. Здесь необходимо описать полностью объект, который заказчик рассчитывает получить в результате.

**Важно понимать, что при сильном отклонении результата строительства от описания в договоре заказчик имеет полное право обратиться в прокуратуру и подать заявление на подрядчика. Именно поэтому описывать следует абсолютно все параметры объекта, а также прилегающую территорию. К слову сказать, о том, что подрядчик должен очистить прилегающую территорию от строительного мусора, многие забывают указать в договоре. В результате по завершении строительства заказчику приходится самостоятельно вывозить тонны мусора и облагораживать участок рядом с домом.**

### СРОК ДОГОВОРА

В статье 708 Гражданского кодекса РФ сказано, что договор подряда должен содержать точные даты начала и окончания работ. Кроме этого договор может содержать информацию о промежуточных датах, то есть датах завершения каждого этапа строительства. Опытные заказчики утверждают, что наличие условий о промежуточных сроках строительства даёт больше уверенности в честности подрядчика. Более того, такая информация позволяет корректировать и другой пункт договора — суммы, если стороны договариваются о поэтапном финансировании.

### СТОИМОСТЬ СОГЛАШЕНИЯ

Как это ни парадоксально, но согласно п. 3 ст. 424 ГК РФ в договоре подряда могут не указываться суммы — здесь достаточно указать, что работа выполняется по среднерыночным расценкам. На этом факторе многие подрядчики и пытаются заработать лишнюю копейку. Однако профессионалы в строительной сфере рекомендуют всё-таки уделить стоимости отдельный пункт и прописать фиксированные суммы.

В случае если стороны не оговаривают стоимости в договоре, заказчик может столкнуться с такой проблемой, как инфляция или даже «лжеинфляция». Об этом стоит рассказать подробнее.

Итак, заказчик заключает соглашение с подрядчиком на строительство дома. В договоре не прописываются суммы, но указывается то, что работы выполняются по среднерыночным ценам, а оплата производится поэтап-

но. Подрядчик закупает материалы, оборудование, нанимает технику, выполняет первый этап работ. По окончании этого этапа в стране происходит повышение цен. Даже при небольшой инфляции стоимость крупной партии стройматериалов поднимется на существенную сумму. Грубо говоря, при стоимости материалов 1 000 000 руб. и инфляции в 2 % переплата для заказчика составит 20 000 рублей. Но при этом подрядчик оплатил материалы до инфляции. Таким образом, уже на первом этапе заказчик рискует стать обманутым.

**О ТОМ, ЧТО ПОДРЯДЧИК ДОЛЖЕН ОЧИСТИТЬ  
ПРИЛЕГАЮЩУЮ ТЕРРИТОРИЮ ОТ СТРОИТЕЛЬНОГО  
МУСОРА, МНОГИЕ ЗАБЫВАЮТ УКАЗАТЬ В  
ДОГОВОРЕ**

Как этого избежать? Здесь существует несколько вариантов:

1. Прописать сроки закупки материалов. В этом случае достаточно будет уточнить стоимость материалов на момент приобретения и произвести общий расчёт.
2. Потребовать от подрядчика чеки и квитанции на стройматериалы. Но и здесь у подрядчика существуют свои варианты обмана, поэтому рассчитывать на стопроцентную гарантию честности в данном случае не стоит.
3. Прописать точную стоимость материалов. В этом случае материалы должны будут закупаться сразу же после заключения договора. Если же время будет упущено, но потери понесёт опять же заказчик.

***В общем-то, заказчик может проявить активность и проконтролировать все этапы расходования средств, но не все подрядчики допускают такое. Здесь действует негласный закон «каждому своё», согласно которому заказчик не должен вмешиваться в процесс исполнения договора.***

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Ещё один аспект, на котором заказчик рискует оказаться обманутым. Дело в том, что в ходе строительства возможно нанесение ущерба третьим лицам. А это значит, что кому-то из сторон соглашения придётся возмещать эти убытки. Вопрос: кому именно и на каких условиях? Об этом также следует договориться письменно и включить этот пункт в договор.

Второй аспект, на котором подрядчики могут увеличить размер финансирования, — невыполнение условий договора. Вот пример: в договоре прописаны даты оплаты работ, и в случае, если заказчик вовремя не произвёл эту оплату, подрядчик имеет право заявить о нарушении договора. А это означает дополнительные убытки для заказчика. Понятно, что избежать этого можно просто проявив ответственность и выполняя условия договора, но всегда есть место для форс-мажора. Именно поэтому даты следует прописывать с возможными отклонениями на 1-2 дня.

Однако подрядчик здесь может понести убытки. К примеру, если в договоре прописаны даты предоставления отчётности о расходовании средств, а подрядчик не выполнил это условие, то заказчик вполне может потребовать от него выплату процентов за пользование чужими средствами.

***Важно помнить, что в договоре должны быть прописаны условия возмещения убытков, такие как размер, сроки и проч. Если в соглашении не указана ответственность за пользование чужими денежными средствами, то ни одна из сторон не выплатит этот ущерб.***

### СПОРЫ В СУДАХ

Нарушения в договоре или в смете не всегда гарантируют положительный исход судебного разбирательства для той или иной стороны согла-

шения. Часто случается так, что дело и вовсе не доходит до суда, так как следственные органы просто не усматривают нарушения или считают его ничтожным и укладывающимся в рамки погрешности. А на деле заказчик несёт существенные убытки.

Вот несколько наиболее частых оснований для судебных разбирательств.

1. Обнаружение недочётов на каком-либо этапе заказчиком. Это основание чаще всего встречается в судебной практике. Обратился заказчик к недобросовестному и непрофессиональному подрядчику и уже спустя короткое время убедился, что возвести дом, соответствующий

**В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ВОЗМОЖНО НАНЕСЕНИЕ  
УЩЕРБА ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ. А ЭТО ЗНАЧИТ, ЧТО  
КОМУ-ТО ИЗ СТОРОН СОГЛАШЕНИЯ ПРИДЁТСЯ  
ВОЗМЕЩАТЬ ЭТИ УБЫТКИ**

все требованиям, подрядчик просто не сможет. В этом случае заказчик имеет право подать иск о расторжении договора и взыскании с подрядчика компенсации за причинённый ущерб. К причинённому ущербу он может отнести все дальнейшие затраты, которые он понесёт при устранении недочётов. Более того, заказчик может потребовать возмещения тех затрат, которые он понёс при работе с недобросовестным подрядчиком. К примеру, если заказчик оплачивал проживание и пропитание строительной бригады, то он может представить суду все платёжные документы, относящиеся к этой статье, и потребовать их возмещения с подрядчика.

2. Отсутствие дат начала и окончания работ в договоре. Такой договор в суде попросту признаётся недействительным, то есть фактически его не существует. В большинстве случаев такие договоры появляются в зале суда по причине отказа заказчика оплачивать выполненную работу. Но даже при отсутствии договора работа должна быть оплачена, и подрядчик легко получает свои деньги через суд, предоставив последнему все платёжные документы и смету.

**ЕСЛИ В ДОГОВОРЕ ПРОПИСАНЫ ДАТЫ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТНОСТИ О РАСХОДОВАНИИ  
СРЕДСТВ, А ПОДРЯДЧИК НЕ ВЫПОЛНИЛ ЭТО  
УСЛОВИЕ, ТО ЗАКАЗЧИК МОЖЕТ ПОТРЕБОВАТЬ  
ОТ НЕГО ВЫПЛАТУ ПРОЦЕНТОВ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЧУЖИМИ СРЕДСТВАМИ**

3. Ещё одна из частых причин судебных разбирательств между подрядчиком и заказчиком — это отказ заказчика в составлении акта приём-

**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**





**Павел Хлебников**

адвокат

# Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона № 214-ФЗ)

*С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, которые не только касаются деятельности застройщиков, но и диктуют новые права и обязанности дольщиков.*

Как мы знаем, в своё время возник спрос на строительство и инвестирование в строительство жилья, которое, будучи чрезвычайно востребованным в экономическом отношении, крайне слабо нормативно регулировалось разрозненными нормативно-правовыми актами. Как и любой закон, затрагивающий сферу экономики, Закон № 214-ФЗ также неоднократно изменялся и дополнялся. Последние изменения были внесены Федеральным Законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ, большая часть положений которого вступила в силу с 1 января 2017 года.

Большая часть изменений коснулась застройщиков, но есть изменения и в деятельности инвесторов (дольщиков). Разделим их на несколько частей и рассмотрим ниже.

### **ИЗМЕНЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Новая редакция Закона № 214-ФЗ вводит изменённые требования к застройщику на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган:

- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица;
- в отношении застройщика не принято решение суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- деятельность застройщика не приостановлена вступившим в силу решением суда;
- сведения о застройщике (в том числе о генеральном директоре) не внесены в реестр недобросовестных поставщиков в соответствии с Федеральным законом № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», реестр недобросовестных поставщиков в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности в соответствии с п. 28 и 29 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ;

— размер существующей у застройщика недоимки по налогам в бюджеты РФ за прошедший календарный год не превышает 25 % балансовой стоимости активов по данным финансовой отчетности за последний отчетный период;

**ИЗМЕНЕНИЕ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА УСТАВНОГО  
КАПИТАЛА БОЛЬШЕ ВЫГЛЯДИТ КАК ПОПЫТКА  
ГОСУДАРСТВА УКРУПНИТЬ РЫНОК СТРОИТЕЛЬСТВА,  
УБРАТЬ ИЗ НЕГО МЕЛКИЕ КОМПАНИИ**

— у генерального директора и главного бухгалтера отсутствует неснятая (непогашенная) судимость за преступления в сфере экономики, к ним не применялись наказания в виде лишения права занимать должности или заниматься деятельностью в сфере строительства, реконструкции, а также административное наказание в виде дисквалификации.

**Эти изменения вводятся с 01.07.2017, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после 01.01.2017.**

### **1.1. МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР УСТАВНОГО КАПИТАЛА**

Увеличился необходимый минимальный размер уставного капитала застройщика. Согласно ст. 66.2 ГК РФ уставный капитал определяет минимальный размер имущества юридического лица, гарантирующего интере-

сы его кредиторов. Раньше застройщиком многоквартирного жилого дома вполне могло быть ООО с уставным капиталом всего в 10 тыс. руб. Понятно, что такой размер уставного капитала не мог обеспечивать интересы дольщиков в случае ликвидации или банкротства. Хорошо, если есть активы в собственности, а если нет и (или) все активы в аренде?

На стадии обсуждения законопроекта предлагались различные варианты определения уставного капитала. В итоге остановились на следующем: минимальный уставный капитал застройщика определяется по скользящей шкале в зависимости от площади:

<b>Минимальный размер уставного капитала (руб.)</b>	<b>Максимальная площадь всех объектов долевого строительства застройщика (кв. м)</b>
2 500 000	1500
4 000 000	2500
10 000 000	10 000
40 000 000	25 000
80 000 000	50 000
150 000 000	100 000
400 000 000	250 000
800 000 000	500 000
1 500 000 000	от 500 000

Уставный капитал застройщика должен быть полностью оплачен и составлять не менее чем минимальный размер, указанный в ч. 2.1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ. Если уставный капитал застройщика не соответствует

установленному размеру, застройщик обязан заключить договоры с поручителями в соответствии со ст. 15.3 Закона № 214-ФЗ.

Согласно ст. 66.2 ГК РФ, уставный капитал хозяйственного общества должен быть оплачен деньгами в размере минимального уставного капитала, определяемого законами об ООО и АО, то есть всё те же 10 000 руб.

Правила о том, что весь уставный капитал застройщика должен быть оплачен деньгами, законодатель не ввёл. Следовательно, оставшаяся часть уставного капитала может оплачиваться любым имуществом, которое с течением времени должно амортизировать, может изнашиваться, терять цену и даже погибать (утрачиваться). Соответственно, гарантировать интересы кредиторов застройщика такое имущество может весьма условно. Моё мнение прежнее: уставный капитал — это цифры на бумаге, которые реально ничего не гарантируют.

В этой связи изменение минимального размера уставного капитала больше выглядит как попытка государства укрупнить рынок строительства, убрать из него мелкие компании, чем как попытка реально защитить чьи-то интересы.

## **1.2. РАСШИРЕН ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМОЙ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИНФОРМАЦИИ**

Если раньше компания зачастую ограничивалась размещением в Интернете проектной декларации, содержащей самые общие данные по застройщику и проекту строительства, то теперь компании обязали размещать сканы некоторых основных документов.

Обязательными к публикации стали аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности, разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, договор поручительства с учредителями застройщика и фотографии хода строительства жилого дома. Обязательно должна быть на сайте и форма договора долевого участия (ДДУ), который застройщик предлагает заключать гражданам.

Появился и такой вид документа, как заключение уполномоченного органа исполнительной власти (Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ) о соответствии застройщика новым требованиям Закона № 214-ФЗ. Оно тоже обязательно должно размещаться на сайте.

**ОБЯЗАТЕЛЬНО ДОЛЖНА БЫТЬ НА САЙТЕ И  
ФОРМА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ (ДДУ),  
КОТОРЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРЕДЛАГАЕТ ЗАКЛЮЧАТЬ  
ГРАЖДАНАМ**

Размещение этих документов в сети Интернет должно способствовать прозрачности строительства.

Кроме того, введены обязательные правила об указании в ДДУ места расположения квартиры на этаже, а при передаче квартиры дольщику застройщик должен передать ему специальную инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую информацию о правилах его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения.

### **1.3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА ЗА НАРУШЕНИЕ СРОКОВ УСТРАНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ НЕДОСТАТКОВ**

Новой редакцией Закона № 214-ФЗ вводится ответственность застройщика за нарушение сроков устранения строительных недостатков. Она составляет 1 % от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка за каждый день просрочки.

Необходимость конкретизации в этом вопросе назрела давно, так как Закон № 214-ФЗ регулирует лишь ответственность застройщика за просрочку передачи квартиры, а субсидиарное (дополнительное) применение норм Закона РФ «О защите прав потребителей» к отношениям «застройщик / дольщик» на практике вызывало вопросы, в первую очередь — о размере ответственности за просрочку.

**СТОРОНОЙ, ДИКТУЮЩЕЙ УСЛОВИЯ ДДУ,  
ОСТАЁТСЯ ЗАСТРОЙЩИК, А ЗНАЧИТ, ВОЗМОЖЕН  
НЕОБОСНОВАННО БОЛЬШОЙ СРОК ДЛЯ  
УСТРАНЕНИЯ НЕБОЛЬШОГО ДЕФЕКТА**

Однако сам срок для устранения строительных недостатков теперь должны устанавливать сами стороны ДДУ. Здесь-то и возникает сложность. Ведь стороной, диктующей условия ДДУ, остаётся застройщик, а значит, возможен необоснованно большой срок для устранения небольшого дефекта.

### **5%-Е ОГРАНИЧЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ**

Одним из оснований расторжения ДДУ со стороны участника долевого строительства является существенное изменение построенной квартиры относительно проекта, в том числе — по площади. До рассматриваемых изменений в Закон № 214-ФЗ застройщики зачастую пытались предусмотреть в ДДУ тот факт, что изменение площади квартиры в виде, например, 10 % от площади, предусмотренной ДДУ, не является существенным. Теперь чётко указан размер существенности — 5 % от заявленной в ДДУ площади.

#### 1.4. СЧЕТА ЭСКРОУ, ЦЕНА ДДУ

Множество споров на этапе законопроекта вызвали счета эскроу. Они представляют собой некий аналог всем известной банковской ячейки, но только для расчётов в безналичной форме, и имеют много общего с банковским аккредитивом. Суть эскроу состоит в том, что участник долевого строительства оплачивает ДДУ не напрямую на счёт застройщика, а на специальный счёт в банке. При этом застройщик не имеет доступа к этим деньгам до момента, пока не построит дом и не передаст квартиру дольщику. А если не построит, банк возвращает денежные средства участ-

**НОВАЯ РЕДАКЦИЯ ЗАКОНА № 214-ФЗ ПРЯМО  
ЗАПРЕЩАЕТ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ  
СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ НА ЦЕЛИ, НЕ СВЯЗАННЫЕ  
СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОДНОГО КОНКРЕТНОГО  
ЖИЛОГО ДОМА**

нику долевого строительства. Но ведь сама суть долевого строительства состоит в том, что застройщик привлекает в проект денежные средства граждан. На них закупаются необходимые строительные материалы, реализуется множество других статей расходов. Как будет на практике, непонятно.

С 01.01.2017 ст. 5 Закона № 214-ФЗ дополнена тем, что **цена договора может быть определена как произведение цены единицы площади и соответствующей площади объекта долевого строительства**. При этом если частью жилого помещения являются лоджия, веранда, балкон,



терраса, то цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведённой площади жилого помещения и общей приведённой площади жилого помещения. Общая приведённая площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с установленными понижающими коэффициентами.

**ЗАСТРОЙЩИКИ БУДУТ ОТЧИСЛЯТЬ В ФОНД  
1 % ОТ КАЖДОГО ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО  
ДДУ С 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА**

**1.5. ЗАПРЕТ «ПЕРЕБРАСЫВАНИЯ» ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
С ОБЪЕКТА НА ОБЪЕКТ, ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

Изменения коснулись ещё одного важного вопроса — использования денежных средств одного объекта застройки на завершение ранее начатых. Анализ рынка строительства за последнее десятилетие приводит к выводу, что именно такая практика перебрасывания средств с одного объекта застройки на другой приводила к финансовой неустойчивости застройщика и в итоге — к банкротству. Действовала лотерея: кто раньше пришёл к застройщику, тот и получил квартиру. В условиях экономического кризиса такая система была очень неустойчива и напоминала всем известные «пирамиды».

Новая редакция Закона № 214-ФЗ прямо запрещает использование денежных средств дольщиков на цели, не связанные со строительством одного конкретного жилого дома (жилого комплекса). Отныне застройщик обязан вести финансовую документацию отдельно по каждому дому. Годовая отчётность подлежит обязательному финансовому аудиту, и ответ-

ственность за нецелевое использование денежных средств несут персонально руководитель застройщика и главный бухгалтер.

Кроме того, значительные изменения затронули перечень способов использования денежных средств участников долевого участия, зафиксированных в новой редакции ст. 18 Закона № 214-ФЗ. Таким образом, существующий перечень направлений использования денежных средств дольщиков уточнён и расширен, что должно привести к снижению количества споров с контролирующими органами, ФНС.

Но по моему (и не только моему) мнению, некоторые формулировки, скорее всего, станут поводом для многочисленных судебных споров, потому так как допускают двоякое толкование:

Поступающие средства могут расходоваться на строительство одного или нескольких домов, а также:

- возведение объектов социальной инфраструктуры;
- возмещение затрат на оплату арендных платежей (дополнительно к ранее признаваемым целевыми расходам на приобретение земельного участка, на котором ведётся строительство, в собственность или в аренду);
- на уплату целевых кредитов и процентов по таким кредитам;
- затрат, связанных с государственной регистрацией ДДУ и др. (ч. 1 ст. 18 Закона).

### **1.6. ЕДИНЫЙ РЕЕСТР ЗАСТРОЙЩИКОВ (ЕРЗ)**

Нововведением является и Единый реестр застройщиков. Это государственный информационный ресурс в виде систематизированного перечня застройщиков и анализа их соответствия расширившимся требованиям Закона № 214-ФЗ. Важным является то, что сведения, содержащиеся в ЕРЗ, являются открытыми, общедоступными и размещаются на официальном сайте федерального органа исполнительной власти.

## 1.7. КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД

Ну и наконец, в Законе № 214-ФЗ появилась статья о компенсационном фонде, который может быть создан по решению Правительства РФ и средства которого формируются за счёт обязательных взносов застройщиков, — застройщики будут отчислять в фонд 1 % от каждого зарегистрированного ДДУ с 1 января 2017 года. Такой фонд может быть создан в целях дополнительной защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками и в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

Проблема обманутых дольщиков во многом заключается в том, что не отработан действенный механизм помощи людям, по той или иной причине оставшимся без квартир.

Кто должен достраивать заброшенные новостройки и, что особенно важно, за чей счёт? Очевидно, что государство, следуя общей политике СРО хозяйственной деятельности, поступает так же и в области долевого строительства. Создание специализированного фонда возложит финансовую ответственность за неудачливых застройщиков на их коллег по бизнесу. Поэтому думается, что создание и функционирование нового государственного фонда актуально, а шаги законодателя в этом направлении верные.

### ИЗМЕНЕНИЯ ПО ИНВЕСТОРАМ (ДОЛЬЩИКАМ)

#### 1.1. Запрет на односторонний отказ от ДДУ

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

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



**Артём Ломакин**

# Выселение из общежития по заявлению наймодателя

*В настоящее время активно обсуждается вопрос об установлении более конкретного регламентированного порядка лишения физического лица жилья за серьёзные 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 членами его семьи, проживающими 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, в противном случае оно будет подлежать выселению уже в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Исключения составляют случаи, когда не могут быть выселены состоящие на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел и иных правоохранительных органов, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении ими своих служебных обязанностей, члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также инвалиды I или II групп, пенсионеры по старости, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей. Перечисленным категориям граждан предоставляются другие жилые помещения, находящиеся в территориальных пределах того же населённого пункта. В этом случае процесс выселения граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений осуществляется предыдущим собственником или же юридическим лицом, занимающимся передачей жилых помещений.

По жилищному законодательству наймодатель имеет право расторгнуть договор социального найма жилого помещения в судебном порядке по причинам невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; использования жилого помещения не по назначению.

Стоит заметить, что советским жилищным законодательством (ЖК РСФСР) был установлен более объёмный список дополнительных гарантий работникам, проживающим в общежитиях, в том числе при прекращении трудового договора, а также указан расширенный перечень категорий лиц, которые не могли быть выселены из общежития.

В контексте последнего абзаца рассмотрим следующий небезынтересный пример из судебной практики Верховного Суда Российской Федерации.

Из предоставленных на обозрение суду высшей инстанции материалов дела следовало, что банк обратился в суд с исковым заявлением о выселении из общежития гражданина и его супруги. Основанием этому обращению послужил тот факт, что комната в общежитии была предоставлена физическому лицу на период работы, и после расторжения трудового договора с ним в 2002 году указанная комната должна была быть освобождена им и его супругой с несовершеннолетним ребёнком.

Ранее решением районного суда исковые требования о выселении бывшего работника были удовлетворены, а в части выселения его супруги было отказано в удовлетворении заявленных требований. Определением суда вышестоящей инстанции данное решение также было оставлено без изменения.

В соответствии с п. 12 ст. 108 ЖК РСФСР в случаях выселения из общежития не могут быть выселены одинокие лица с проживающими с ними несовершеннолетними детьми без предоставления другого жилого помещения.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о выселении ответчицы, суд обоснованно применил указанную норму жилищного законодательства, а также указал на то, что ещё в 2001 году был расторгнут брак между ответчиком и его супругой, после чего гражданин выехал из общежития, а ответчица осталась проживать в нём вместе с несовершеннолетним ребёнком.

Положения Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 03 апреля 1987 года № 2 (с последующими изменениями и дополнениями) «О

практике применения судами жилищного законодательства» также подтверждают, что не подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения одинокие лица, как наниматель, так и оставшиеся после его выбытия члены его семьи с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми. К таким лицам, помимо матерей, не создавших впоследствии семьи, в частности, могут относиться разведённый супруг, оставшийся проживать в помещении после выбытия из него другого супруга, овдовевший супруг, усыновитель, опекун (попечитель).

Рассмотрим ещё один пример из судебной практики применения ранее действовавшего законодательства.

Постановлением Президиума Московского областного суда были отменены решение и определение нижестоящих судебных инстанций, а дело о выселении из общежития было направлено на новое рассмотрение.

Государственное учреждение, входящее в структуру Министерства обороны Российской Федерации, направило в суд первой инстанции исковое заявление о прекращении договора найма, выселении из общежития без предоставления жилого помещения, снятии с регистрационного учёта трёх физических лиц.

Истец указал, что жилое помещение, являющееся общежитием и принадлежащее ему на праве оперативного управления, было предоставлено гражданину и членам его семьи в 1994 году в связи с прохождением им военной службы по контракту в Вооруженных Силах Российской Федерации в период с 1983 по 1995 год. В связи с последующим увольнением гражданина в 1995 году в связи с невыполнением условий контракта он и члены его семьи должны быть выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения и сняты с регистрационного учёта.

Ответчик посчитал, что предъявленные ему исковые требования являются необоснованными, и просил суд применить норму о пропуске срока исковой давности в рамках рассмотрения данного дела.

Решением суда первой инстанции были удовлетворены заявленные истцом требования, договор найма специализированного жилого помещения

был расторгнут, а сами физические лица выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда решение суда также было оставлено без изменения.

По надзорной жалобе ответчика дело было передано для рассмотрения в Президиум Московского областного суда, который проверив все материалы дела, нашёл жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Первоначальное удовлетворение судом заявленных требований истца основывалось на том, что общежитие было предоставлено ответчику на время прохождения военной службы и впоследствии отношения между войсковой частью и ответчиком прекратились в связи с невыполнением гражданином условий контракта.

Вместе с тем, согласно нормам жилищного законодательства, действовавшего на момент вселения ответчиков в общежитие (ЖК РСФСР), не требовалось составление договора найма жилого помещения в обязательной письменной форме, а заключение подобного договора означало, например, лишь открытие финансового лицевого счёта на имя нанимателя.

Соответственно, в данном случае отношения между сторонами имеют жилищно-правовой характер и на момент увольнения ответчика в 1995 году регламентировались нормами ст. 107, 108, 110 ЖК РСФСР.

Указанные в законе требования, на которые не распространяется исковая давность, не связаны с жилищными правоотношениями, т. к. положения ст. 304-305 ГК РФ не могут быть применимы к требованиям о выселении нанимателя и членов его семьи из жилого помещения в общежитии. Что касается жилищных споров, то они подпадают под действие ст. 196 ГК РФ, которая устанавливает общий срок исковой давности в три года.

Исходя из материалов дела, ответчик был уволен в 1995 году, однако при этом истец предъявил свои требования в суд лишь в 2008 году.



Таким образом, выводы нижестоящих судебных инстанций об удовлетворении искового заявления нельзя признать обоснованными и законными, тогда как согласно гражданско-правовому законодательству заявление стороной в судебном процессе пункта об истечении срока исковой давности будет служить основанием для решения суда об отказе в иске.

Конституционный Суд Российской Федерации в своем определении № 1126-О также поддержал правовую позицию недопустимости выселения граждан, проживающих в общежитиях и служебных квартирах, предоставленных до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации 2005 года, и состоящих на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, без предоставления иного жилья, если такое выселение не допускалось предыдущим жилищным законодательством.

Данная позиция суда возникла при рассмотрении дела по жалобе гражданки о нарушении её конституционных прав. Ранее гражданке было предоставлено место в общежитии как сотруднице предприятия, которое впоследствии было ликвидировано с передачей полномочий другому учреждению. Новый собственник заключил с гражданкой договор социального найма этого же жилого помещения. Однако после увольнения владелец здания обратился в суд с иском о выселении гражданки, и суд удовлетворил заявленные требования, а вышестоящие судебные инстанции поддержали данное решение суда.

После этого гражданка обратилась в Конституционный Суд Российской Федерации с просьбой признать неконституционными некоторые нормы жилищного законодательства, допускающие выселение гражданина из общежития, занимаемого им по договору социального найма, по требованию нового собственника, не являющегося работодателем гражданина.

Конституционный Суд Российской Федерации ещё раз напомнил, что, как гласит Конституция Российской Федерации, каждый имеет право на жилище. Кроме того, согласно Федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», лица, которые проживают в служебных помещениях и общежитиях, предоставленных им до введения в действие нового жилищного законодательства, состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Соответственно, такие граж-

дане не могут быть выселены без предоставления другого жилья, если их выселение не допускалось ранее действовавшим законодательством до введения в действие данного кодекса.

Указанная в законе гарантия предполагает социальную защиту определённых категорий граждан и защищает от какого-либо произвольного выселения из специализированных жилых помещений, в том числе общежитий.

Теперь обратимся к более актуальной судебной практике по теме, когда выселение физического лица правомерно с точки зрения уже действующего жилищного законодательства.

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда была рассмотрена и оставлена без удовлетворения жалоба физического лица по делу о его выселении из жилого помещения (общежития).

В первую очередь суд ссылается на нормы жилищного законодательства, в соответствии с которыми жилые помещения в общежитиях относятся к специализированным жилым помещениям, которые не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаём, за исключением передачи таких помещений по договорам найма.

При этом жилые помещения в общежитии предназначены для временно-го проживания граждан в период их работы, службы или обучения. То есть договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Соответственно, при прекращении трудовых отношений, учёбы, увольнении со службы прекращается и действие договора найма жилого помещения в общежитии.

Как показали материалы дела, гражданка была принята на должность специалиста в государственном образовательном учреждении, ей было передано на возмездной основе во временное владение и пользование жилое помещение, расположенное в общежитии. Здание, являющееся общежитием, находится в оперативном управлении образовательного уч-

реждения, что подтверждается соответствующей записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом условиями договора найма предусмотрен момент его прекращения при истечении срока трудового договора. При последующем увольнении бывшему работнику было направлено соответствующее уведомление об освобождении занимаемой им жилой площади, но от ознакомления с этим уведомлением гражданка отказалась, был составлен соответствующий акт.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования образовательного учреждения исходя из того, что комната в общежитии была предоставлена во временное пользование и в настоящее время трудовые отношения между истцом и ответчиком отсутствуют. Также отсутствуют какие-либо договорные отношения между сторонами, регулирующие проживание ответчика в общежитии, при этом жилое помещение, расположенное в здании общежития, находится в оперативном управлении истца. Соответственно, ответчик проживает в указанном помещении без законных оснований, что служит для истца препятствием в пользовании своим жилым помещением. В свою очередь, ответчик не освобождает указанное жилое помещение в добровольном порядке, в связи с чем подлежит принудительному выселению из жилого помещения без предоставления иного жилого помещения.

Доводы апелляционной жалобы относительно пропуска истцом срока исковой давности являются необоснованными, так как правоотношения сторон являются длящимися. Кроме того, в соответствии с гражданско-правовым законодательством исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких на-

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

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

## **Банк не отвечает за потери vip-клиентов?!**

*В последнее время VIP-клиенты все чаще становятся жертвами своих управляющих или как в этом случае — фактически уже уволенного сотрудника банка. Особенно часто это встречается в случаях VIP-клиентов так называемых офисов Private Banking, когда речь идет не только о размещении денег в депозиты, но и об управлении деньгами, формировании портфелей и так далее. Как обезопасить себя от подобных недобросовестных действий персональных клиентских менеджеров? И почему при решении вопроса «Кто виноват?» и «С кого взыскать убытки?» банк остается в стороне? Разберемся поподробнее.*

**Алина Попова**

# Особенности приобретения жилья на первичном рынке

Продажи

*Сегодня возводится очень большое количество жилых и нежилых объектов. Основными продавцами являются, как правило, коммерческие частные строительные компании либо государство с представительством федеральных, региональных или местных властей. Достаточно распространённой является ситуация, когда дом возведён и практически готов к сдаче, однако не готова сопроводительная документация. Возникает вопрос: возможно ли узаконить такой объект. Давайте разберёмся.*

Приобретение квартиры на первичном рынке лучше оформить по договору долевого участия. Договор долевого строительства имеет приоритет над остальными договорами, не предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно закону, в случае банкротства застройщика требования покупателя недвижимости будут обеспечены залогом. К тому же оформленная таким образом квартира будет защищена от двойных продаж. Если застройщик работает по договорам долевого строительства, это означает, что у него есть разрешение на строительство, права на земельный участок и проектная декларация. Согласно ч. 2 ст. 21 Закона № 214-ФЗ гражданин, принявший решение о покупке недвижимости, вправе ознакомиться с ними. Отсутствие какого-либо документа может насторожить покупателя. На сегодняшний день имеется обширная судебная практика по привлечению застройщиков к ответственности, в частности Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.09.2016 по делу № А13-18004/2015 об оставлении без изменения решения Арбитражного суда Вологодской области от 26.02.2016 и Постановления Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2016 по делу № А13-18004/2015. Застройщик был привлечён к административной ответственности, и ему назначен штраф в размере 250 000 руб.

Кроме этого, имеется Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.02.2011 по делу № А45-13239/2010 об оставлении без изменения решения от 19.08.2010 Арбитражного суда Новосибирской области и Постановления от 03.11.2010 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-13239/2010, кассационной жалобы — без удовлетворения.

Оценив условия заключённых договоров, арбитражный суд пришёл к правомерному выводу о том, что они по существу являются договорами на долевое участие в строительстве жилого дома, застройщиком которого является Общество.

Договоры инвестирования не зарегистрированы в установленном законе порядке, поэтому до государственной регистрации договора на уча-

стие в долевом строительстве Общество не имело права на привлечение денежных средств граждан для строительства жилого дома.

Кроме того, из материалов дела видно, что на момент заключения договора Общество не имело разрешения на строительство указанного дома и не имело правоустанавливающих документов на застраиваемый земельный участок.

**ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИК РАБОТАЕТ ПО ДОГОВОРАМ  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЭТО ОЗНАЧАЕТ, ЧТО  
У НЕГО ЕСТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО,  
ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ПРОЕКТНАЯ  
ДЕКЛАРАЦИЯ**

В соответствии с ч. 1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом о долевом строительстве и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка. Таким образом, Общество было привлечено к административной ответственности по ч. 1 ст.

14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ).

Согласно п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество, строительство которого осуществлено с нарушением норм действующего земельного и градостроительного законодательства РФ, не исключает возможности предъявления требования о его сносе в судебном порядке. При этом основанием для удовлетворения судом иска о сносе такой постройки будет являться признание её самовольной. Такое решение суда служит основанием для внесения в ЕГРП записей о прекращении прав на самовольную постройку. Если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц (залогодержателя, арендатора), соответствующие обременения также прекращаются.

Статья 222 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) предусматривает возможность признания в судебном порядке права собственности на самовольную постройку. Но важно помнить, что это возможно только при условии, что лицу, заявляющему такие требования, земля принадлежит на праве собственности, бессрочного пользования либо пожизненно наследуемого владения. В описанных выше случаях у застройщика зачастую имеется лишь право аренды земельного участка. Кроме этого, даже при наличии у застройщика одного из вышеуказанных прав на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, он должен будет доказать суду, что «сохранение самовольной постройки не нарушает права и интересы третьих лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан» (ч. 3 ст. 222 ГК РФ). Это утверждение необходимо подтвердить результатами исследований, экспертиз и тому подобных проверок, которые не обязательно будут положительными.

Определением Верховного Суда РФ от 13 июня 2017 г. № 303-ЭС17-2536 было отказано Комитету государственного строительного надзора и экспертизы Правительства Хабаровского края в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.



Управление (позже Комитет), ссылаясь на то, что Общество построило на указанном участке в отсутствие выданного ему в качестве застройщика разрешения на строительство многоквартирный дом, обратилось в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки.

**ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ СУДОМ  
ИСКА О СНОСЕ ТАКОЙ ПОСТРОЙКИ БУДЕТ  
ЯВЛЯТЬСЯ ПРИЗНАНИЕ ЕЁ САМОВОЛЬНОЙ**

Общество, указывая на то, что жилой дом не представляет опасности для жизни и здоровья граждан, построен с соблюдением строительных норм и правил на земельном участке, предоставленном в аренду для строительства многоквартирного дома, обратилось в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку.

Суд первой инстанции, отказал в признании права собственности на спорный объект как на самовольную постройку и, удовлетворяя иск о её сносе, исходил из того, что Общество не доказало соответствие спорного объекта градостроительным и строительным нормам и правилам, а заключение судебной экспертизы выполнено с нарушениями. Инженерно-техническое обследование проводил не эксперт, которому суд поручил проведение экспертизы, а иные лица, которые не были предупреждены об уголовной ответственности.

Апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции и назначил проведение судебной строительно-технической экспертизы в отношении спорного объекта.

Апелляционный суд, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе расчёт по оценке пожарного риска, за-

ключение судебной строительно-технической экспертизы и письменные пояснения экспертов, заключения о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности, руководствуясь ст. 218, 222 ГК РФ, ст. 40, 41 Земельного кодекса РФ, ст. 49, 51 Градостроительного кодекса РФ, ч. 1 ст. 6, ст. 79 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск», утверждёнными решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211 (в редакции от 25.02.2014), позицией Верховного Суда РФ, приведённой в Определениях от 14.04.2015 № 32-КГ14-19 и от 08.07.2014 № 19-КГ14-6, Обзором законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2007 г., утверждённым Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.08.2007, в редакции от 05.02.2014 (вопрос 2), разъяснениями, приведёнными в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», признал право собственности Общества на спорный объект как на самовольную постройку и отказал Комитету в иске о её сносе.

Апелляционный суд исходил из следующего: спорный объект является самовольной постройкой, поскольку Обществу не было выдано разрешение на его строительство; объект построен за счёт средств Общества на земельном участке, предоставленном в аренду для строительства многоквартирного дома, вид разрешённого использования которого в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Хабаровске позволяет строительство многоквартирных домов средней этажности (3-10 этажей); проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполненные для спорного объекта, соответствуют требованиям технических регламентов и другой нормативной документации в области проектирования, в том числе устанавливающей требования по безопасной эксплуатации зданий и сооружений, а также результатам инженерных изысканий; спорный объект соответствует требованиям пожарной безопасности, а потенциальная опасность для жизни и здоровья граждан при возникновении пожара отсутствует; надёжность строительных конструкций объекта обеспечена; устранение дефектов (недостатков) возможно без сноса спорного объекта; Общество получило разрешение на строи-

тельство многоквартирных шестиэтажных домов на соседних участках; само по себе отсутствие разрешения на строительство не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку; Общество предпринимало меры к легализации спорной постройки; спорный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

**ОТСУТСТВИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
НЕ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКАЗА  
В ИСКЕ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА  
САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ**

Окружной суд округа признал выводы апелляционного суда законными и обоснованными.

Доводы, приведённые Комитетом, не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии ВС РФ.

Итак, для покупателя важно, чтобы земельный участок был в собственности или принадлежал застройщику на праве аренды. Если строительство осуществляется на арендованном участке, необходимо обратить внимание на его категорию — это должны быть земли населённых пунктов. В договоре аренды на участок должно быть оговорено, что он предоставляется застройщику именно для строительства многоквартирного дома. Также договор должен быть зарегистрирован в управлении Росреестра.

Проверить права застройщика на земельный участок довольно легко: достаточно получить выписку из ЕГРП, сведения которого находятся в свободном доступе. Получить такие сведения можно в Росреестре.

В соответствии со ст. 289 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Пунктом 66 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено следующее: если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведён государственный кадастровый учёт, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие названного кодекса (ч. 2 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведён государственный кадастровый учёт, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учёта (ч. 5 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). В силу ч. 2 и 5 ст. 16 указанного Федерального закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Таким образом, приведёнными положениями ст. 36 ЖК РФ, а также ч. 2 и 5 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного ко-

декса Российской Федерации» установлен момент возникновения права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного жилого дома, в том числе на сформированный под таким домом земельный участок, а также момент перехода доли в праве на общее имущество — с даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

**В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ НА УЧАСТОК ДОЛЖНО  
БЫТЬ ОГОВОРЕНО, ЧТО ОН ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ  
ЗАСТРОЙЩИКУ ИМЕННО ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Согласно разъяснениям, приведённым в п. 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в силу ч. 1 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ с момента регистрации права собственности первого

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

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

**Михаил Корчагин**

советник АБ «Казаков и партнеры»

# Бизнес и власть

Бизнес и власть

— **За какие преступления в экономике все же можно и нужно сажать бизнесменов, а за какие нельзя?**

— Полагаю, что на данный вопрос не существует однозначного ответа. Но с точки зрения права выделять какую-либо группу лиц на основании критерия «отнесенности» к экономической деятельности и освобождать эту группу лиц от наказания за совершение ряда деяний, признаваемых уголовным законом преступлением, не целесообразно основным задачам уголовного наказания.

**ЕСЛИ МИЛЛИОНЕРЫ КОНТРОЛИРУЮТ СВЫШЕ  
50% БОГАТСТВ В СТРАНЕ, В НЕЙ ПРАКТИЧЕСКИ  
НЕ ОСТАЕТСЯ МЕСТА ДЛЯ ОБРАЗОВАНИЯ  
СРЕДНЕГО КЛАССА**

Если уголовный закон признает определенные деяния преступлениями, то в силу наступивших последствий за их совершение должно предусматриваться наказание, которое в том числе имеет своей целью предупреждение совершения подобных деяний впоследствии.

Поэтому следует исходить из общей теории и практики развития уголовного закона — освобождения от уголовной ответственности в случае декриминализации деяния и применение всех предусмотренных наказаний за деяние в случае определения деяния преступлением уголовным законом.

Вместе с тем, вероятно, следует расширить применение нормы статьи 199 УК РФ об освобождении от уголовной ответственности в случае совершения преступления впервые и уплаты всех налоговых платежей, пеней и штрафов на иные составы экономических преступлений. Однако послед-

нее требует серьезной научной проработки и обсуждения в профессиональных сообществах.

**— Сотрудники, что-либо укравшие в компании, могут сесть, но что делать с бизнесменами, «что-то» недоплатившими в казну (например, налоги)?**

— В данном вопросе следует исходить из конкретных обстоятельств дела, что обеспечивается при осуществлении экономической деятельности в настоящее время. В случае неумышленной неоплаты обязательных платежей и налогов в бюджет, которые предприниматель не смог осуществить по причинам, не связанным с нарушением закона (например, в случае неудачного развития своего бизнеса), указанные суммы будут взыскиваться государством с помощью предусмотренных законом процедур банкротства в порядке арбитражного производства.

В случаях же, когда бизнесмен, имея финансовую возможность производить обязательные платежи, платить налоги, умышленно этого не делает, проявляя явное неуважение к обществу, правоохранительные органы действуют в соответствии с положениями уголовного закона с целью восстановления сложившегося порядка общественных отношений, применяя при этом предусмотренные законом наказания, в том числе и реальное лишение свободы.

**— Как можно рекомендовать на практике защищать бизнесменов от судебной машины и классовой неприязни к ним судейского и силового корпуса?**

— Сегодня аресты предпринимателей действительно превратились в некое средство давления на бизнес, которое используется зачастую в целях, не связанных с отправлением правосудия.

Относительно защиты бизнесменов от судебной машины, можно рассматривать как варианты:

— предание гласности всего хода расследования уголовных дел в отношении бизнесменов;



- участие суда присяжных при рассмотрении уголовных дел по экономическим преступлениям;
- проведение судебной реформы;
- усиление борьбы с коррупцией в правоохранительных органах и судебной системе.

Что касается классовой неприязни к бизнесменам со стороны судейского и силового корпуса, то этот вопрос необходимо обозначать гораздо шире. Классовая неприязнь к бизнесменам в современной России ощущается не только со стороны судейского и силового корпуса, но и населения страны в целом. По результатам исследования консалтинговой компании New World Wealth, Россия заняла первое место в списке стран с самым высоким уровнем неравенства среди крупных экономик мира. Почти две трети (62%) благосостояния в РФ приходится на долю долларовых миллионеров, 26% — на долю миллиардеров. По оценке экспертов компании, «если миллионеры контролируют свыше 50% богатств в стране, в ней практически не остается места для образования среднего класса». Большинство населения страны считает бизнесменов «ворами и мошенниками», так как, по мнению большинства, в России невозможно заработать большие деньги честным путем. Однако уровень симпатии населения к предпринимателям повышается по мере роста доходов, уровня образования и социального статуса.

В целом можно всегда рекомендовать бизнесменам пользоваться правовой поддержкой профессиональных юристов на всем процессе предпринимательской деятельности с целью уменьшения рисков совершения наказуемых действий.

**— Часто за «отжатием» бизнеса стоят заказчики – конкуренты. Как можно защитить собственность в России?**

— Прежде всего, в правоохранительных органах, многие дела заводятся не для выявления и пресечения преступной деятельности в сфере бизнеса, а «под заказ» конкурентов, либо с целью вымогательства. Зачастую используется любая возможность, чтобы возбудить уголовное дело в отно-

шении предпринимателя. У правоохранителей существует коррупционная заинтересованность и стремление «состричь деньги» с представителей малого и среднего бизнеса, либо состряпать уголовное дело и заработать галочку.

**УРОВЕНЬ СИМПАТИИ НАСЕЛЕНИЯ К  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМ ПОВЫШАЕТСЯ ПО МЕРЕ  
РОСТА ДОХОДОВ, УРОВНЯ ОБРАЗОВАНИЯ И  
СОЦИАЛЬНОГО СТАТУСА**

Для защиты собственности в России при ведении бизнеса необходимо постоянно (даже в рядовых ситуациях) пользоваться помощью грамотных, проверенных специалистов (юристов, экономистов, бухгалтеров, аудиторов...) и не пытаться экономить на их услугах. Если же все-таки уголовное дело возбуждено и правоохранительные органы пытаются «отжать» имущество, необходимо незамедлительно обратиться к грамотному адвокату, специализирующемуся на данной категории дел, а не пытаться самостоятельно разрулить ситуацию.

— Многие бизнесмены откровенно плохо относятся к наемным ра-

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

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

*Максим Толстых*

# Верховный Суд РФ разрешил накладывать арест на единственное жильё должника

*Квартира в многоквартирном доме, индивидуальный жилой дом с прилегающим земельным участком, комната в коммунальной квартире или общежитии — каждый из этих объектов, являясь единственным жилым помещением, пригодным для проживания гражданина и членов его семьи, составляет, как правило, основной, а часто и единственный его материальный актив, на который законодатель распространяет имущественный (исполнительский) иммунитет, запрещая обращать принудительное взыскание по исполнительным документам, за исключением случаев, когда единственное жильё является предметом залога по ипотеке.*

В период замедления экономических процессов и падения уровня доходов населения в нашей стране, роста просроченной кредиторской задолженности граждан перед банками и иными кредитными организациями, сложностей с исполнением иных обязательств жилое помещение становится единственной возможностью для кредитора удовлетворить своё требование к должнику — гражданину.

Возникает проблема соблюдения баланса интересов в отношениях «кредитор — должник». С одной стороны, растёт количество судебных решений о взыскании с физических лиц денежных средств по различным основаниям. С другой стороны, большая часть этих решений не может быть исполнена ввиду отсутствия у должников средств и имущества, на которое можно обращать взыскание, а единственное жильё для этого недоступно.

У кредитора, таким образом, отсутствует какой-либо действенный механизм понуждения должника к исполнению обязательств, хотя бы в части.

Не удивительно, что абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ стал предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ о соответствии указанной нормы Конституции РФ.

### **ЗАПРЕТ НА ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЁ НЕОБХОДИМО ОГРАНИЧИТЬ**

Подробно проанализировав оспариваемую норму, Конституционный Суд РФ в Постановлении от 14.05.2012 № 11-П признал соответствующим главному закону страны запрет на обращение взыскания на жилое помещение, принадлежащее гражданину — должнику и являющееся для него и проживающих совместно с ним членов его семьи единственным пригодным для проживания, даже в ущерб конституционно значимой цели исполнения судебных решений, поскольку он направлен на сохранение жилищных условий указанных лиц в конкретной социально-экономической ситуации.

При этом суд указал на отсутствие в оспариваемой норме ГПК РФ ориентиров для определения уровня обеспеченности жильём как разумно до-

статочного, что может приводить к несоразмерному и не подкреплённому никакой конституционно значимой целью ограничению прав кредиторов в их имущественных отношениях с гражданами — должниками, а следовательно, нарушать баланс конституционно защищаемых интересов. Такие ориентиры, по мнению Конституционного Суда РФ, должен установить законодатель.

Другими словами, суд говорит о том, что безусловный, ничем не ограниченный запрет на обращение взыскания на единственное жильё, Кон-

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ УКАЗАЛ КРЕДИТОРАМ  
НА ВОЗМОЖНОСТЬ ДЕЙСТВОВАТЬ,  
НЕ ДОЖИДАЯСЬ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНА**

ституции РФ не противоречит и даже необходим, однако в некоторых случаях может нарушать интересы кредиторов и нуждается в изменениях, направленных на установление рамок данного запрета, за которые в целях обеспечения исполнения судебных актов можно выйти в определённых случаях.

Право гражданина на жилище, закреплённое в ст. 40 Конституции РФ, должно соблюдаться. В то же время необходимо определить границы этого права. Если должник проживает в жилом доме или квартире стоимостью несколько десятков миллионов рублей и при этом не исполняет свои денежные обязательства перед кредиторами, необходимо дать последним инструмент воздействия на такого должника, понудив его, например, к переезду в менее дорогое жилое помещение и погашению долга или его части за счёт разницы в стоимости.

Пока законодательная инициатива находится в стадии разработки (Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об исполнительном производстве»), Верховный Суд РФ указал кредиторам на возможность действовать, не дожидаясь изменения закона.

### **АРЕСТ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА КАК МЕРА ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИСПОЛНЕНИЯ**

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

Арест применяется для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации; при исполнении судебного акта о конфискации имущества; при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

Вид, объём и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учётом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования, о чём судебный пристав-исполнитель делает отметку в постановлении о наложении ареста на имущество должника и (или) акте о наложении ареста (описи имущества) (ч. 3 и 4 ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве»).

Другими словами, арест на имущество должника предшествует изъятию у него этого имущества в дальнейшем либо применяется во исполнение соответствующего судебного акта о наложении ареста, например в рамках применения обеспечительных мер при рассмотрении гражданского спора, и самостоятельной такую меру, исходя из буквального толкования закона, назвать нельзя.

Такая позиция была высказана судами первой и второй инстанций в ходе рассмотрения жалобы на действия судебного пристава.

Жительница Санкт-Петербурга обратилась в суд с заявлением об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя о наложении запрета совершать регистрационные действия в отношении квартиры, которая являлась для заявительницы и её несовершеннолетнего сына единственным пригодным для проживания жилым помещением.

**ВИД, ОБЪЁМ И СРОК ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА  
ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ  
СУДЕБНЫМ ПРИСТАВОМ-ИСПОЛНИТЕЛЕМ  
В КАЖДОМ СЛУЧАЕ С УЧЁТОМ СВОЙСТВ  
ИМУЩЕСТВА**

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования на основании п. 5 ч. 3 ст. 68, ч. 1 ст. 79, ч. 3 ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ, ч. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, посчитав, что арест квартиры не может быть использован как самостоятельная мера принудительного исполнения, а также не может привести к исполнению решения суда о взыскании в пользу взыскателя денежных средств.

С решением суда первой инстанции согласилась и Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда (решение Октябрьского районного суда Санкт-Петербурга от 31 июля 2014 г., Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 15.12.2014 № 33-19837/2014).

Пересматривая в рамках кассационного производства указанные судебные акты, Верховный Суд РФ предложил иное толкование норм права об аресте единственного жилого помещения, пригодного для проживания должника — гражданина, расширив сферу их применения.

### **ДОЛЖНИКУ МОЖНО ЗАПРЕТИТЬ РАСПОРЯЖАТЬСЯ ЕДИНСТВЕННЫМ ЖИЛЬЁМ**

Логика Верховного Суда РФ состоит в следующем.

Согласно ч. 1 ст. 64 Федерального закона «Об исполнительном производстве» исполнительными действиями являются совершаемые судебным приставом-исполнителем в соответствии с данным федеральным за-

**АРЕСТ ВЫРАЖЕН В ЗАПРЕТЕ НА СОВЕРШЕНИЕ  
РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ В ОТНОШЕНИИ  
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ТО ЕСТЬ В ЗАПРЕТЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЯ ЭТИМ ИМУЩЕСТВОМ**

коном действия, направленные на создание условий для применения мер принудительного исполнения, а равно на понуждение должника к полному, правильному и своевременному исполнению требований, содержащихся в исполнительном документе.

Перечень исполнительных действий, приведённый в указанной норме, не является исчерпывающим, и судебный пристав-исполнитель вправе совершать иные действия, необходимые для своевременного, полного и правильного исполнения исполнительных документов, если они соответ-



ствуют задачам и принципам исполнительного производства, не нарушают защищаемые федеральным законом права должника и иных лиц. К числу таких действий относится установление запрета на распоряжение принадлежащим должнику имуществом (в том числе запрета на совершение в отношении него регистрационных действий).

В силу ч. 1, пп. 1 и 5 ч. 3 ст. 68 Федерального закона «Об исполнительном производстве» мерами принудительного исполнения являются действия, указанные в исполнительном документе, или действия, совершаемые судебным приставом-исполнителем в целях получения с должника имущества, в том числе денежных средств, подлежащего взысканию по исполнительному документу. В частности, к таким мерам относятся обращение взыскания на имущество должника, в том числе на денежные средства и ценные бумаги, а также наложение ареста на имущество должника, находящееся у должника или у третьих лиц, во исполнение судебного акта об аресте имущества.

Исходя из 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.

Согласно абзацу второму ч. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину — должнику на праве собственности жилое помещение, если для гражданина — должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в названном абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Согласно ч. 1 ст. 69 Федерального закона «Об исполнительном производстве» обращение взыскания на имущество должника включает изъятие

имущества и (или) его реализацию, осуществляемую должником самостоятельно, или принудительную реализацию либо передачу взыскателю.

Вместе с тем из оспариваемого постановления судебного пристава-исполнителя следует, что оно вынесено в целях обеспечения исполнения решения суда, арест выражен в запрете на совершение регистрационных

**АРЕСТ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА В ТОМ ВИДЕ,  
КАК ОН ПРЕДУСМОТРЕН ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ,  
ПРЕДПОЛАГАЕТ ДАЛЬНЕЙШЕЕ ИЗЪЯТИЕ ЭТОГО  
ИМУЩЕСТВА У ДОЛЖНИКА**

действий в отношении объекта недвижимости, то есть в запрете распоряжения этим имуществом. Ограничение права пользования квартирой и обращение на нее взыскания, а именно изъятие квартиры и её реализацию либо передачу взыскателю, данный арест не предусматривает.

При таких обстоятельствах арест является гарантией обеспечения прав и законных интересов взыскателя и не может рассматриваться как нарушающий права и законные интересы должника — гражданина (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016).

Другими словами, кассационная инстанция, отменяя судебные акты нижестоящих судов, указала на возможность применения ареста единственного жилья должника — гражданина с целью обеспечения исполнения судебного акта о взыскании с него денежных средств без последующего обращения взыскания на единственное жильё, то есть как на возможность

применения ареста в качестве самостоятельной меры принудительного исполнения.

Аналогичная позиция была высказана в п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»: «Арест в качестве обеспечительной меры либо запрет на распоряжение могут быть установлены на перечисленное в абзацах втором и третьем части 1 статьи 446 ГПК РФ имущество, принадлежащее должнику — гражданину».

Такое толкование закона Верховным Судом РФ не является бесспорным. Однако главный суд страны сказал своё окончательное слово, и пытаться его критиковать — дело неблагодарное и бесперспективное.

Между тем арест единственного жилья должника без последующего обращения на него взыскания порождает для граждан ряд проблем.

### **ПРОБЛЕМЫ АРЕСТА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ БЕЗ ПОСЛЕДУЮЩЕГО ОБРАЩЕНИЯ НА НЕГО ВЗЫСКАНИЯ**

Способ воздействия на неплательщиков, предложенный Верховным Судом РФ, предполагает, очевидно, что должник, заинтересованный в свободном обороте своего жилого помещения, изыщет иные способы погашения просроченной задолженности. Однако далеко не всегда у граждан имеется такая возможность, в силу, например, преклонного возраста или отсутствия здоровья.

В результате арест единственного жилого помещения не только не приведёт к желаемому позитивному результату в виде улучшения статистики исполнения судебных решений о взыскании денежных средств, но и повлечёт наступление негативных последствий в виде изъятия из гражданского оборота части жилого фонда на неопределённый срок.

Дело в том, что арест имущества должника в том виде, как он предусмотрен законодательством, предполагает дальнейшее изъятие этого имущества у должника и передачу его взыскателю, либо удовлетворение тре-

бований кредитора за счёт продажи этого имущества, либо конфискацию имущества при исполнении соответствующего судебного акта. В случае, когда арест применяется в качестве обеспечительной меры при рассмотрении гражданского спора или уголовного дела, последующая судьба имущества может быть определена в зависимости от разрешения судом соответствующего дела по существу. Но запреты на распоряжение имуществом в любом случае рано или поздно прекращаются, и оно возвращается в гражданский оборот.

**В БУДУЩЕМ СУЩЕСТВУЕТ ВЕРОЯТНОСТЬ  
ВОЗНИКНОВЕНИЯ СЛОЖНОСТЕЙ С  
НАСЛЕДОВАНИЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,  
НА РАСПОРЯЖЕНИЕ КОТОРЫМ НАЛОЖЕНЫ  
ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ**

В случае наложения ареста на единственное жилое помещение, пригодное для проживания должника — гражданина без последующего обращения на него взыскания, такое ограничение может приобрести бессрочный характер и сохраняться в течение всей жизни должника — гражданина.

Более того, в будущем существует вероятность возникновения сложностей с наследованием жилого помещения, на распоряжение которым наложены ограничительные меры.

Однако даже в случае удачного разрешения этой ситуации и перехода права собственности на жилое помещение к наследнику, к нему перейдёт и неисполненное обязательство наследодателя. Если же спорная кварти-

ра или жилой дом станут единственным жильём и для наследника, то история с арестом повторится.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Запрет на распоряжение единственным жильём для должника — гражданина теперь стал реальностью. Вместе с расширением инструментария для воздействия на несознательных должников судебными

**ОТМЕНИТЬ УЖЕ НАЛОЖЕННЫЙ АРЕСТ  
НА ЕДИНСТВЕННОЕ ПРИГОДНОЕ ДЛЯ  
ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
ГРАЖДАНИНУ ВРЯД ЛИ УДАСТЯ**

приставами-исполнителями арест единственного жилого помещения принесёт и ряд неблагоприятных последствий, о чём говорилось выше. Улучшится ли при этом статистика исполнения судебных решений, покажет время.

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

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



**Павел Хлебников**

адвокат

# Цифровизация права как следствие цифровизации жизни

*Идеей цифровой трансформации охвачен весь мир. В нашей повседневной жизни уже можно найти немало её примет и областей применения. Уже есть сформированное направление государства по цифровизации экономики, получению государственных услуг и др., а экономистам давно известен термин «цифровизация предприятия». Общество становится «оцифрованным». Ну а что же право как основной регулятор всех общественных отношений? Здесь тоже имеются все признаки перехода на «цифру». Было бы неправильно, если сами регулируемые отношения ушли вперёд, а регулятор остался на прежних позициях. Он бы просто не успевал.*

В данной статье хотелось бы поговорить о переходе в цифровой формат и использовании цифрового формата в правоотношениях между всеми субъектами. Сколько бы я ни листал юридическую литературу, прессу, специализированные правовые и юридические сайты, но понятия «цифровое право» или «цифровые правоотношения» так и не нашёл, а позже понял, что какого-то общего понятия ещё долго не будет. Если же и появится, то, думаю, будет неточным и подвергнется критике, так как сложно отразить в одном термине или определении всю сущность глобальных изменений.

После изучения сферы отношений общества, где применяется «цифра» для достижения определённого результата людьми, получения информации, получения услуг и т. п., стало ясно, что везде возникают правоотношения между субъектами (заказчик — исполнитель, гос. орган — гражданин и т. п.). Раз есть такого рода отношения, значит, они должны регулироваться в том же формате, что и действия, повлёкшие возникновения правоотношений.

Думаю, логично и правильно будет выделить несколько направлений, где уже сейчас активно складываются правоотношения с использованием цифровых технологий:

### **1. ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ, ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦЫ**

Естественно и ожидаемо, о чём нужно говорить прежде всего, это всемирная глобальная компьютерная сеть Интернет. Интернет уже давно и плотно вошёл в нашу жизнь. Трудно представить сколь-нибудь успешно работающую компанию без веб-сайта или хотя бы странички в социальных сетях. Коль есть сеть, в которой постоянно находится несколько миллиардов человек, значит, наиболее эффективно для предприятия находиться там и продвигать свои услуги. Просто рекламой уже не ограничиваются, 70 % имеют ещё одно направление маркетинга — интернет-магазин. Родились целые сегменты экономики, где бизнес строится на интернет-торговле, и компании активно используют этот рынок. К примеру, всем известный ритейлер AliExpress.

Если движение в этом направлении пошло, значит, и государству на это нужно правильно реагировать, вводя определённое регулирование. И оно есть — всем нам известный Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об информации, информационных технологиях и о за-

щите информации». Я не зря указал редакцию от 29.07.2017: хочу подчеркнуть, что закон работает, адаптируется к реальности, изменяется. Последний раз в него вносились изменения Федеральным законом от 01.07.2017 № 156-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».

Вышеуказанные законы дали первые общепринятые определения: «электронный документ», «сайт в сети Интернет», «страница сайта в сети Интер-

**РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НЕ ДАЁТ  
ТОЧНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЯ «САЙТ», ХОТЯ  
ДОСТАТОЧНО АКТИВНО ИМ ПОЛЬЗУЕТСЯ**

нет», «информация», «обладатель информации» и др. Многие понятия очень обобщены, и порой их можно истолковать двояко. Российское законодательство не даёт точного определения понятия «сайт», хотя достаточно активно им пользуется. Так, термин «официальный сайт» встречается в Лесном, Водном, Земельном и Градостроительном кодексах, а также в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях. Единственным нормативным актом, дающим легальное — на уровне регионального законодательства — определение понятия «сайт», является закон города Москвы от 31.03.2004 № 20 «О гарантиях доступности информации о деятельности органов государственной власти города Москвы». Здесь в ст. 2 закрепляется: «официальный сайт органа власти — совокупность информационных ресурсов, размещаемых в соответствии с законом или решением соответствующего органа власти в интернете по определенному адресу, опубликованному для всеобщего сведения». Отсюда следует, что для регионального законодателя сайт — это некая совокупность информационных ресурсов.



Однако само понятие «информационный ресурс» также не имеет полноформатного легального определения на уровне федерального законодательства. Ранее оно закреплялось в ст. 2 Федерального закона от 20.02.1995 № 24-ФЗ «Об информации, информатизации и защите информации», но в настоящее время данный закон утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации», в котором определение понятия «ин-

**В НЫНЕШНИХ УСЛОВИЯХ СЛЕДОВАЛО БЫ  
ОПРЕДЕЛЯТЬ САЙТ БОЛЕЕ ШИРОКО — КАК  
«СОВОКУПНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕННЫМ ОБРАЗОМ  
ФОРМАЛИЗОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ»**

формационные ресурсы» даётся лишь косвенно, и только применительно к государственным информационным ресурсам. В п. 9 ст. 14 говорится: «Информация, содержащаяся в государственных информационных системах, а также иные имеющиеся в распоряжении государственных органов сведения и документы являются государственными информационными ресурсами».

Следовательно, в правовом смысле интернет-сайт как информационный ресурс представляет собой совокупность информации, содержащейся в той или иной информационной системе и находящийся в распоряжении обладателя информации, то есть лица, самостоятельно создавшего информацию либо получившего «на основании закона или договора право разрешать или ограничивать доступ к информации, определяемой по каким-либо признакам» (ст. 2).

Однако даже поверхностный взгляд на реальное содержание современных интернет-сайтов позволяет утверждать, что практика намного обогнала

законодателя, и в нынешних условиях следовало бы определять сайт более широко — как «совокупность определенным образом формализованных объектов».

Полагаю, что логичной и правильной реакцией со стороны государственного регулирования интернета стало бы приравнять его часть к СМИ. По общему правилу интернет-сайт не является средством массовой информации,

**ЗАКОН НЕ ЗАПРЕЩАЕТ И НЕ ОГРАНИЧИВАЕТ  
ВОЗМОЖНОСТЬ ДОБРОВОЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
ИНТЕРНЕТ-САЙТА КАК СРЕДСТВА МАССОВОЙ  
ИНФОРМАЦИИ ПО ЗАЯВЛЕНИЮ ЕГО ВЛАДЕЛЬЦА**

но в то же время закон не запрещает и не ограничивает возможность добровольной регистрации интернет-сайта как средства массовой информации по заявлению его владельца. Вывод о том, что интернет-сайт по общему правилу не является средством массовой информации, подтверждается и правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации. В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 3 от 24.02.2005 «О судебной практике по делам о защите чести и достоинства граждан, а также деловой репутации граждан и юридических лиц» сказано: «Под распространением сведений, порочащих честь и достоинство граждан или деловую репутацию граждан и юридических лиц, следует понимать опубликование таких сведений в печати, трансляцию по радио и телевидению, демонстрацию в кинохроникальных программах и других средствах массовой информации, распространение в сети Интернет, а также с использованием иных средств телекоммуникационной связи, изложение в служебных характеристиках, публичных выступлениях, заявлениях, адресованных должностным лицам, или сообщение в той или иной, в том числе устной, форме хотя бы одному лицу». Очевидно, что «распространение

в сети Интернет» указывается здесь обособленно от распространения сведений в СМИ, тем более что распространение информации в сети Интернет может осуществляться не только посредством её размещения на том или ином сайте, но также через электронную почту, ICQ и т. д.

Более того, в Постановлении Пленума специально обращается внимание судов на то, что «в случае, если не соответствующие действительности порочащие сведения были размещены в сети Интернет на информационном ресурсе, зарегистрированном в установленном законом порядке в качестве средства массовой информации, при рассмотрении иска о защите чести, достоинства и деловой репутации необходимо руководствоваться нормами, относящимися к средствам массовой информации». Следовательно, интернет-сайт приобретает статус средства массовой информации лишь в силу его добровольной регистрации в таком качестве, а не в силу его правовой природы.

Несомненно, что основным катализатором запуска цифровой жизни послужил именно Интернет, и все отношения с определением «цифровые» происходят именно там или с его помощью. Об этом явлении можно говорить бесконечно.

## 2. ЭЛЕКТРОННАЯ ТОРГОВЛЯ, ЭЛЕКТРОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Как мы все понимаем, опять-таки с использованием сети Интернет, электронная торговля давно стала обыденностью и признана государством. Пример — Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», который содержит понятие «аукцион в электронной форме». Юристы и менеджеры, которые занимаются гос. закупками знают, что весь процесс заключения договора (оферта, акцепт, определение победителя и даже подписание) происходит непосредственно на специализированных электронных площадках. Договоры подписываются с использованием электронной цифровой подписи. Там же размещаются протоколы, дополнительные соглашения, протоколы разногласий к договорам. А если учесть, что ряд аукционов и иных торгов размещается на создание или поставку специального программного обеспечения, то и исполнение договора, и представление результатов заказчику происходит так же. Вот

яркий пример того, что часть договорного права уже ушла в «цифру». Везде используются электронные документы, специальное программное обеспечение и ключи доступа.

Отойдём от специализированных площадок, что же здесь...? Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Граж-

**ИНТЕРНЕТ-САЙТ ПРИОБРЕТАЕТ СТАТУС СРЕДСТВА  
МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ЛИШЬ В СИЛУ  
ЕГО ДОБРОВОЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ В ТАКОМ  
КАЧЕСТВЕ, А НЕ В СИЛУ ЕГО ПРАВОВОЙ ПРИРОДЫ**

данского кодекса Российской Федерации» статья 434 Гражданского кодекса Российской Федерации была дополнена некоторыми положениями. Согласно новой редакции ст. 434 ГК РФ договор в письменной форме может быть заключён путём составления одного документа, подписанного сторонами, а также путём обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Электронным документом, передаваемым по каналам связи, признаётся информация, подготовленная, отправленная, полученная или хранимая с помощью электронных, магнитных, оптических либо аналогичных средств, включая обмен информацией в электронной форме и электронную почту. По смыслу приведённых изменений сканированные версии документов стоит отнести именно к электронным документам.

Положения п. 2 ст. 160 ГК РФ не противоречат вышеуказанным нормам — «использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения

подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон».

Статьями 432 и 438 ГК РФ предусматривается, что договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и её акцепта (принятия предложения) другой стороной. В силу норм ст. 435 ГК РФ офертой признаётся адресованное

**ПО СМЫСЛУ ПРИВЕДЁННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ  
СКАНИРОВАННЫЕ ВЕРСИИ ДОКУМЕНТОВ СТОИТ  
ОТНЕСТИ ИМЕННО К ЭЛЕКТРОННЫМ ДОКУМЕНТАМ**

одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определённо и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора, она связывает направившее её лицо с момента её получения адресатом.

В соответствии со ст. 438 ГК РФ акцептом признаётся ответ лица, которому адресована оферта, о её принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Законом не воспрещено заключить сделку путём обмена по электронной почте подписанными и сканированными версиями договоров, при которых подпись на указанных документах будет воспроизведена посредством копирования. Такой способ соответствует письменной форме сделки.

### 3. ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ

Давно уже норма жизни. Выделились два вида — государственные и негосударственные, хотя и законодатель их не разграничивает. Всем нам известный портал государственных услуг «Госуслуги» предоставляет едва ли не весь спектр услуг, которые могут предоставить государственные органы и учреждения: запись на приём к врачу, получение загранпаспорта, запрос выписки, регистрация автомобиля, даже оплата штрафа.

**ЗАКОНОМ НЕ ВОСПРЕЩЕНО ЗАКЛЮЧИТЬ  
СДЕЛКУ ПУТЁМ ОБМЕНА ПО ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОЧТЕ ПОДПИСАННЫМИ И СКАНИРОВАННЫМИ  
ВЕРСИЯМИ ДОГОВОРОВ, ПРИ КОТОРЫХ ПОДПИСЬ  
БУДЕТ ВОСПРОИЗВЕДЕНА ПОСРЕДСТВОМ  
КОПИРОВАНИЯ**

Негосударственные услуги могут также быть в различных формах и видах. Не вставая с рабочего места, можно получить консультацию врача, юриста,

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

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



**Артём Ломакин**

# Цифровизация права

*Под цифровизацией, в целом, подразумевается переход с аналоговой формы передачи информации на соответствующую цифровую форму.*

Что касается правовой стороны, в настоящее время цифровизация сильно затронула многие моменты в жизни общества и достаточно глубоко проникла в область законодательства и широкого применения права на практике. Под этим можно понимать, в частности, как защиту цифровых прав и информационную безопасность, так, например, и порядок электронного судопроизводства, применение электронной цифровой подписи и т. д.

Начнём, пожалуй, с существующих так называемых «цифровых» прав человека, означающих, к примеру, право на публикацию цифровых произведений, на доступ и использование компьютеров и иных электронных устройств, в том числе коммуникационных сетей, таких как Интернет.

**ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ ЦИФРОВЫХ ПРАВ  
ГРАЖДАНИНА ЯВЛЯЕТСЯ ПРАВО НА  
КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ И АНОНИМНОСТЬ  
ПЕРСОНАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ**

В области цифрового права можно выделить такие подобласти, как авторское право, программное право, право цифровых денег, право цифровых споров, право доступа к данным и защиты при доступе и т. д.

Цифровые права гражданина могут быть ущемлены со стороны государства (например, правоохранительными органами), а также провайдером, злоумышленниками, навязыванием ненужных цифровых услуг.

В соответствии с российским законодательством о персональных данных одним из основных цифровых прав гражданина является право на конфиденциальность и анонимность персональной информации.



Со стороны государства закреплена соответствующая защита цифровых прав граждан и организаций, например, в области применения соответствующего законодательства об информации, информационных технологиях и о защите информации.

По закону физические и юридические лица вправе осуществлять поиск и получение любой информации в любых формах и из любых источников при соблюдении требований закона. Граждане и организации имеют право на получение от государственных органов соответствующей информации, затрагивающей их права и обязанности.

В свою очередь, государственные органы и органы местного самоуправления обязаны обеспечивать доступ, в том числе с использованием информационно-телекоммуникационных сетей, к информации о своей деятельности. Информация предоставляется в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и (или) документов на бумажном носителе.

Вместе с тем физические и юридические лица также могут предоставлять государственным органам информацию в форме электронных документов, подписанных электронной подписью, если иное не установлено законом.

Требования к осуществлению взаимодействия в электронной форме физических и юридических лиц с органами государственной власти устанавливаются соответствующим законом об электронной подписи.

Со стороны государства предусматривается защита информации, что означает принятие различных мер, и в том числе правовых, касающихся обеспечения защиты информации от неправомерного доступа, изменения или уничтожения, блокировки или копирования, предоставления или распространения, а также от иных неправомерных действий, соблюдение конфиденциальности информации ограниченного доступа, реализация права на доступ к информации.

В этой связи законом предусматривается дисциплинарная, гражданско-правовая, административная и уголовная ответственность.

Основными вопросами информационной безопасности государства следует назвать защиту информации (например, охрану персональных данных, государственной и служебной тайны), сохранность информации от каких-либо внешних воздействий, а также реализацию гарантий конституционных прав и свобод гражданина, касающихся деятельности в информационной сфере, и др.

В целях защиты информационной безопасности государство обеспечивает гражданам, помимо упомянутых конституционных прав и свобод, также право на личную и семейную тайну, тайну переписки, телефонных

**ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ И  
В ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМАХ, ПОДЛЕЖАТ  
ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ УЧЁТУ И ЗАЩИТЕ КАК  
МАТЕРИАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКА**

переговоров, почтовых, телеграфных и иных сообщений, защиту своей чести и своего доброго имени. Кроме того, не стоит забывать и о повышении безопасности информационных систем государственных органов, безопасности финансовой и банковской отраслей, а также о защите сведений, составляющих государственную тайну, и др.

Что касается правоотношений физических, юридических лиц и государства, стоит отметить, что в федеральном законе «Об информации, информатизации и защите информации» указывается, что информационные ресурсы (отдельные документы, массивы документов), в том числе и в информационных системах, подлежат обязательному учёту и защите как материальное имущество собственника.

Также важно отметить, что при заключении гражданско-правовых договоров или оформлении иных правоотношений, где происходит обмен электронными сообщениями между сторонами, обмен электронными сообщениями, подписанными электронной подписью (аналогом собственноручной подписи отправителя такого сообщения), рассматривается законодательством как обмен документами.

С правовой точки зрения можно выделить информацию без ограниченного права доступа, информацию с ограниченным доступом (государственная тайна, коммерческая тайна, банковская тайна, профессиональная тайна, персональные данные), запрещённую к распространению информацию, а также объекты интеллектуальной собственности (например, авторское право, патентное право) и иную информацию.

В случаях незаконного засекречивания, нарушения содержания предоставляемых сведений, неопубликования сведений, нарушения прав граждан на бесплатное получение информации, непредоставления сведений об обстоятельствах, создающих опасность для жизни или здоровья людей, искажения или несвоевременного предоставления сведений, сокрытия информации или сообщений о ложных (недостоверных) сведениях и в иных случаях предусматривается соответствующая ответственность.

Защита права лица на доступ к информации осуществляется путём направления жалобы на должностное лицо или государственный орган в Судебную палату по информационным спорам при Президенте Российской Федерации либо путём представления искового заявления или жалобы для рассмотрения в гражданском, административном или уголовном судопроизводстве.

Интересно также упомянуть, что, кроме информационной безопасности государства, существует и информационная безопасность предприятия, означающая состояние защищённости всех корпоративных сведений, обеспечивающее их конфиденциальность и доступность.

Обратимся к понятию электронной цифровой подписи — виду электронного документа, полученного в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа подписи и являющегося аналогом собственноручной подписи.

Правовые условия использования электронной цифровой подписи в электронных документах установлены российским законодательством об электронной подписи.

На практике электронная подпись достаточно активно применяется при совершении гражданско-правовых сделок, оказании различных государственных услуг, деятельности организаций, при совершении иных юридически значимых действий. В том числе это касается, например, электронного документооборота между налоговыми органами и налогоплательщиками.

В законе об электронной цифровой подписи указаны условия её использования, в том числе в области государственного управления и в корпоративном информационном пространстве.

В настоящее время, в частности, многие организации и учреждения при осуществлении торгово-закупочной деятельности в интернете через системы электронной торговли обмениваются с контрагентами необходимыми документами в электронном виде, подписанными как раз электронной цифровой подписью, что намного упрощает и ускоряет порядок проведения тех же конкурсных торговых процедур. К тому же в законе о контрактной системе прописано, что государственные контракты, заключаемые в электронном виде, должны быть подписаны усиленной электронной подписью.

Законодательство выделяет несколько видов электронных подписей:

- простая электронная подпись (подтверждает факт её формирования определённым лицом при помощи кодов и паролей);
- усиленная неквалифицированная электронная подпись (получена в результате криптографического преобразования информации с использованием ключа электронной подписи; позволяет определить лицо, подписавшее электронный документ, и обнаружить факт внесения изменений в электронный документ после его подписания);
- усиленная квалифицированная электронная подпись (ключ проверки электронной подписи указан в квалифицированном сертификате).

С начала 2017 года вступили в силу поправки в административное, гражданское и уголовное законодательство о том, что участники судебного производства теперь имеют возможность направлять в арбитражные суды и суды общей юрисдикции ходатайства, заявления, жалобы, доказательства по делу в электронном виде, для чего любой поданный документ подписывается электронной подписью и подаётся через сайт суда.

**ОБМЕН ЭЛЕКТРОННЫМИ СООБЩЕНИЯМИ,  
ПОДПИСАННЫМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ,  
РАССМАТРИВАЕТСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ КАК  
ОБМЕН ДОКУМЕНТАМИ**

Также теперь необходимо завести аккаунт на сайте государственных услуг, чтобы зайти в свою учётную запись в информационной системе «Мой арбитр» для последующей подачи соответствующих документов в суд.

По новым поправкам в электронном виде могут быть уже и судебные решения, которые должны подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью, за исключением особой категории дел.

Кстати, в начале этого года судья Верховного Суда при вынесении решения впервые в истории этого суда подписала судебный акт усиленной квалифицированной электронной подписью.

Также в этом году вступил в силу законопроект, предусматривающий онлайн-трансляцию судебных заседаний и устанавливающий сроки размещения судебных актов в интернете, а именно разумные сроки, но не позднее одного месяца после их принятия в окончательной форме, за ис-

ключением приговоров и актов арбитражных судов, которые размещаются не позднее следующего дня после принятия.

Названная новая система должна повысить доступность и удобство правосудия для общества, но при этом необходимо соблюсти сохранность безопасности информации, что означает, например, защиту логина пользователя личным паролем на сайте государственных услуг и подписание документов личной электронной подписью.

С начала этого года было активировано более шестидесяти тысяч личных кабинетов в сервисе «Электронное правосудие» и подано свыше шестидесяти тысяч процессуальных документов. Всего же количество документов, поступивших в электронном виде как в суды общей юрисдикции, так и в арбитражи, в общей сложности превысило три миллиона обращений.

Из минусов электронного документооборота стоит отметить, что часть текстов судебных актов не публикуются либо же появляются на сайтах судов несвоевременно, а в интернете тексты судебных актов изменены либо сокращены.

Стоит сказать и о так называемом «электронном правительстве» — электронном способе предоставления информации и оказания государственных услуг физическим и юридическим лицам, а также государственным органам и должностным лицам. Данная система представляет собой электронный документооборот, при котором минимальное взаимодействие между государством и заявителем предполагает максимальное применение информационных технологий.

Также отметим, что сегодня в России действует единая система идентификации и аутентификации (ЕСИА) — информационная система, обеспечивающая санкционированный доступ граждан-заявителей и должностных лиц к информации, содержащейся в государственных и иных информационных системах.

С помощью ЕСИА осуществляется авторизация на сайте Российской общественной инициативы и на Портале государственных услуг.

Российская общественная инициатива (РОИ) — интернет-ресурс, с помощью которого граждане России, авторизованные через ЕСИА, могут выдвигать различные гражданские инициативы либо голосовать за них. При этом инициативы, набравшие сто тысяч голосов, будут рассматриваться экспертами с правом рекомендации таких инициатив для дальнейшего рассмотрения Государственной Думой Российской Федерации.

**В ЭТОМ ГОДУ ВСТУПИЛ В СИЛУ ЗАКОНОПРОЕКТ,  
ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ ОНЛАЙН-ТРАНСЛЯЦИЮ  
СУДЕБНЫХ ЗАСЕДАНИЙ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ  
СРОКИ РАЗМЕЩЕНИЯ СУДЕБНЫХ АКТОВ  
В ИНТЕРНЕТЕ**

Под Порталом государственных услуг понимается справочно-информационный сайт, обеспечивающий доступ физических и юридических лиц к сведениям о различных государственных услугах и предоставляющий в том числе государственные услуги в электронной форме.

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

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



*Ольга Москалёва*

## **П**сле проверки ГИТ

*Ольга Байдина*

## **О**плата труда в особых условиях: анализ судебной практики

*Светлана Фазарова*

## **Г**лавбух «Югры» был «запуган»?

*Ольга Байдина*

## **П**риостановление работы как гарантия получения заработной платы: как это работает

*Александр Чакински*

## **К**ак уволить «аварийного» водителя

*Артём Ломакин*

## **Ц**ифровизация права

*Сергей Слесарев*

## **К**ommerческая тайна и контроль за работником



СКОРО В МОСКВЕ

ЛЕКЦИЯ

# Я СЛЫШУ ВАС НАСКВОЗЬ

Как убедить абсолютно любого



**Марк  
Гоулстон**

«Марк обладает  
почти магической  
способностью склонять  
на свою сторону кого  
угодно»

*Кейт Феррацци*

**Специальные условия для подписчиков  
журнала «Управление персоналом»**

Укажите при регистрации на лекцию  
специальный промо-код **TOPPERSONAL**  
и получите **скидку 7%** на билет.



8 (800) 333 67 02  
[www.bbi.club](http://www.bbi.club)

Для HR и T&D директоров  
бесплатно

Лекция

СКОРО В МОСКВЕ

## ЛИДЕР И ПЛЕМЯ

Пять уровней  
корпоративной  
культуры

**ДЭЙВ ЛОГАН**

«Культура ест стратегию  
на завтрак»

*Питер Друкер*



**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ  
ЖУРНАЛА «УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ»**

УКАЖИТЕ ПРИ РЕГИСТРАЦИИ НА ЛЕКЦИЮ  
СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОМО-КОД **TOPPERSONAL**  
И ПОЛУЧИТЕ **СКИДКУ 7%** НА БИЛЕТ.



8 (800) 333 67 02  
[www.bbi.club](http://www.bbi.club)