



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

январь 2018

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Павел Макеев

О практике легализации самовольных построек и их сноса

Владимир Токарев

Правительственная комиссия одобрила законопроект о самовольных постройках?

Александр Чакински

Покупка недвижимости: как правильно за неё рассчитаться (анализ судебной практики)

Максим Толстых

Арест права аренды земельного участка в рамках исполнительного производства

Светлана Казакова

Водные объекты имеют свою специфику

Владислав Варшавский

Использование аккредитива в сделках

Татьяна Горошко

Фонд защиты дольщиков: каковы перспективы его успеха

Самовольные постройки нарастают...

Тема сложная и спорная... но выходы есть...

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

Самовольные постройки

Павел Макеев

**О практике легализации самовольных построек
и их сноса7**



Владимир Токарев

**Правительственная комиссия одобрила
законопроект о самовольных постройках?21**

**Комментарий на законопроект о внесении
изменений в Гражданский кодекс РФ (в
части уточнения положений о самовольных
постройках)31**

Комментируют:



Олег Ефимов



Нина Михальская



Елена Латынова



Вадим Кудрявцев



Юлия Вербицкая (Линник)

Покупка



Александр Чакински

**Покупка недвижимости: как правильно за неё
рассчитаться (анализ судебной практики)47**

Земля

Павел Макеев

**Арест права аренды земельного участка в
рамках исполнительного производства 61**

Водные объекты

Светлана Казакова

Водные объекты имеют свою специфику 75

Аккредитив

Владислав Варшавский

Использование аккредитива в сделках 85

Ипотека



Татьяна Горошко

**Фонд защиты дольщиков: каковы перспективы
его успеха 89**

Дольщики



Наталия Пластинина

**Обманутые дольщики всё равно остаются с
пустыми руками? 97**

с. 7

Павел Макеев

При заключении договора аренды собственник должен вполне определённо выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа...



с. 29

Вадим Кудрявцев

Общество боится, что законодательство о самовольных постройках будет и дальше использоваться исполнительной властью как средство в борьбе за собственность...



с. 39

Елена Латынова

Право на компенсацию за счёт казны Российской Федерации будет иметь приобретатель самовольной постройки, если на момент приобретения право собственности на неё было зарегистрировано...



с. 43

Юлия Вербицкая
(Линник)

Категория «не знал и не мог знать» — весьма условна и требует довольно сложной процедуры доказывания и аргументации...



с. 89

Татьяна Горошко

Нельзя исключать и появление «самопровозглашённых» посредников, которые за вознаграждение будут навязывать дольщикам свои услуги...



с. 47

Александр Чакински

Ответчик, как покупатель недвижимого имущества, должна была представить суду письменные доказательства в подтверждение передачи истцу денежной суммы...

с. 85

Владислав Варшавский

Продавец должен предъявить оригинал



с. 97

Наталия Пластинина

Граждане теперь вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика...

с. 75

Светлана Казакова

Отсутствие водного объекта в реестре не свидетельствует о том, что существующий водный объект не может являться федеральной собственностью...

выписки из ЕГРН, но поскольку сделка проводилась через нотариуса, то в результате была получена выписка с подписью нотариуса...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

Подписано в печать 31.12.2017.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-30.

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

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** © , 2018

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Павел Макеев

канд. юрид. наук, член Общероссийской
общественной организации «Ассоциация
юристов России»

О практике легализации самовольных построек и их сноса

1. УСЛОВИЯ ЛЕГАЛИЗАЦИИ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации¹ (далее — ГК РФ) устанавливает условия, при наличии которых признаётся право собственности на самовольную постройку. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление № 10/22)² право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (далее — правообладатель земельного участка).

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на её создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на её создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного само-

1 См.: Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2 См.: Бюллетень Верховного Суда РФ. № 7. 2010.

управления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге — уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).

Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям.

**ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ
СОБСТВЕННИК ДОЛЖЕН ВПОЛНЕ ОПРЕДЕЛЁННО
ВЫРАЗИТЬ СВОЮ ВОЛЮ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДУ ДЛЯ
ВОЗВЕДЕНИЯ СТРОЕНИЙ КОНКРЕТНОГО ТИПА**

Таким образом, право собственности может быть признано только за лицом, которое имеет определённые права на земельный участок: право собственности, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование. К этому списку оснований судебная практика добавляет право аренды.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённом Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014³, указано, что право собственности на самовольную постройку, возведённую лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение

3 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае, если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведённое строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определённо выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Этот подход поддержан и Конституционным Судом РФ, по мнению которого указанное положение направлено на защиту прав граждан, а также на обеспечение баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию ст. 17 (ч. 3) и 55 (ч. 3) Конституции РФ (Определения от 27.09.2016 № 1748-О, от 29.01.2015 № 101-О и от 24.03.2015 № 658-О⁴).

В пункте 26 Постановления № 10/22 разъяснено, что, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно

4 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Аналогичное положение содержится в п. 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»⁵: право собственности на самовольную постройку, возведённую без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим её лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

В судебной практике возникают вопросы о критериях оценки обстоятельств принятия лицом, создавшим самовольную постройку, надлежащих мер к получению разрешительных документов на строительство, при этом высказываются различные позиции по данным вопросам.

Согласно первой позиции требование о признании права собственности на объект самовольного строительства не может быть удовлетворено, если с заявлением о выдаче разрешения на строительство истец обратился по окончании строительства.

В частности, согласно п. 6 рекомендаций научно-консультативного совета Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 14.06.2012⁶ о

5 См.: Вестник ВАС РФ. № 2. 2011.

6 См.: Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2012. № 3.

надлежащем характере мер, предпринятых лицом, создавшим самовольную постройку, свидетельствует, в частности, своевременное обращение в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство с приложением предусмотренных чч. 7, 9 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ⁷ (далее — ГрК РФ) документов. Отсутствие факта обращения за разрешением на строительство объекта является достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 29.08.2012 № Ф09-7637/12⁸ отказано в удовлетворении требования о признании права собственности на самовольную постройку, так как истец не доказал, что в предусмотренном законом порядке обращался за получением разрешения на строительство до начала строительных работ или в период строительства, но не получил соответствующее разрешение по не зависящей от него причине.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Московского округа от 13.09.2012 по делу № А41-1267/09⁹ также отказано в признании права собственности на объекты недвижимого имущества, поскольку истец не доказал, что в предусмотренном законом порядке обращался за получением разрешения на строительство до начала строительных работ или в период строительства, но не получил его по не зависящей от него причине. При этом суд кассационной инстанции обратил внимание на то, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке представляет собой исключительный способ введения объекта в гражданский оборот, который подлежит применению в ситуации, когда лицо действовало в полной мере законно и добросовестно, но по не зависящим от него причинам не смогло получить в установленном законом порядке документы, обуславливающие законность возведения объекта капитального строительства. К таким обстоятельствам не могут быть отнесены факты, свидетельствующие о формальном обращении застройщика за получением разрешения на строительство после фактического возведения объекта.

7 См.: Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

8 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

9 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

Постановлением Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.03.2013 по делу № А32-5299/2012¹⁰ отказано в признании права собственности на здание торгового центра, поскольку истец не доказал, что до начала строительства в установленном порядке обращался в администрацию с приложением полного пакета документов для выдачи разрешения на строительство.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.11.2011 по делу № А70-3458/2011¹¹ отказано в признании права собственности на самовольную постройку, так как действия предпринимателя по принятию мер к получению разрешения на строительство после его окончания признаны недобросовестными.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2013 № Ф03-3235/2013¹² отказано в удовлетворении требований о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство и об обязанности выдать разрешение на строительство, поскольку разрешение на строительство не может выдаваться в отношении здания, которое уже возведено без получения разрешительных документов.

Следующие примеры иллюстрируют противоположный подход судов к решению обозначенных вопросов.

Как указано в Постановлении Федерального Арбитражного суда Центрального округа от 28.04.2011 по делу № А36-2314/2010¹³, в Постановлении № 10/22 не содержится сведений о том, когда заинтересованное лицо должно обращаться за разрешительной документацией (до начала возведения самовольной постройки, в процессе её возведения или после окончания строительства). Поскольку в материалах дела представлены доказательства, подтверждающие, что после окончания строительства истец обращался в уполномоченный орган с заявлениями о выдаче соответствующих разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, дело

10 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

11 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

12 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

13 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

по иску о признании права собственности на самовольную постройку направлено на новое рассмотрение.

Аналогичная точка зрения высказана в Постановлении Федерального Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.04.2009 по делу № А31-2844/2008-24¹⁴, при рассмотрении которого суды первой, апелляционной и кассационной инстанций удовлетворили заявление о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство, указав, что действующим законодательством не предусмотрен отказ в выдаче разрешения на строительство по тому основанию, что данный объект уже построен и является самовольно возведённым строением; такой отказ не соответствует ст. 51 ГрК РФ.

Анализ судебной практики показывает, что критерием оценки принятия надлежащих мер к получению разрешительных документов на строительство является добросовестность застройщика.

Поэтому правильной является позиция, согласно которой не может быть признано право собственности на объект самовольного строительства, если с заявлением о выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик обратился по окончании строительства, поскольку в таком случае его нельзя считать добросовестным. Кроме того, правомерным является отказ в выдаче разрешения на строительство в случае наличия на участке законченного строительством объекта, если до начала строительства застройщик не обращался с заявлением о выдаче разрешения на строительство с приложением необходимых документов.

Требования о признании права собственности на самовольную постройку носят имущественный характер и подлежат рассмотрению судами в порядке искового производства (Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ от 04.05.2005, 11.05.2005, 18.05.2005¹⁵).

14 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

15 См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

При рассмотрении дела о признании права собственности на самовольную постройку суд обязан проверить, соблюдены ли условия для удовлетворения такого требования, даже если ответчик признал иск (Определение Верховного Суда РФ от 05.04.2016 № 16-КГ16-6, Обзор судебной

**ИСТЕЦ НЕ ДОКАЗАЛ, ЧТО В ПРЕДУСМОТРЕННОМ
ЗАКОНОМ ПОРЯДКЕ ОБРАЩАЛСЯ ЗА
ПОЛУЧЕНИЕМ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ДО НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ИЛИ В ПЕРИОД
СТРОИТЕЛЬСТВА**

практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждён Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014, Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2013 № 18-КГ13-100¹⁶).

2. ПОРЯДОК СНОСА САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК

Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»¹⁷ с 1 сентября 2015 г. внесены изменения в ст. 222 ГК РФ. Нововведением ст. 222 ГК РФ стал административный порядок принятия решения о сносе самовольной постройки.

Административный порядок принятия решения о сносе самовольных построек введён только в отношении самовольных построек, возведённых на

¹⁶ См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».
¹⁷ Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4384.

отдельных категориях земель, а решение органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки может быть обжаловано заинтересованным лицом в судебном порядке. В остальных случаях решение о сносе самовольной постройки может быть принято только в судебном порядке.

**АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ
РЕШЕНИЯ О СНОСЕ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК
ВВЕДЁН ТОЛЬКО В ОТНОШЕНИИ САМОВОЛЬНЫХ
ПОСТРОЕК, ВОЗВЕДЁННЫХ НА ОТДЕЛЬНЫХ
КАТЕГОРИЯХ ЗЕМЕЛЬ**

Кроме того, административный порядок сноса не распространяется на самовольные постройки, относящиеся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначенные для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующие с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс.

В судебной практике неоднократно высказывалась позиция о том, что решение о сносе самовольной постройки должно приниматься в судебном порядке, принятие такого решения в административном порядке противоречит ст. 35 Конституции РФ (никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда), а также общим началам гражданского законодательства (п. 1 ст. 1 ГК РФ), поскольку, принимая решение о сносе постройки как самовольной, орган местного самоуправления решает тем самым вопрос о праве собственности.

В Определении Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Граж-

данского кодекса Российской Федерации»¹⁸ отмечается, что исходя из действующего гражданско-правового регулирования разрешение вопроса об отнесении постройки (здания, строения или другого сооружения) к категории самовольных порождает возможность наступления юридических последствий, различных по своему характеру и содержанию. В случае спора признание постройки самовольной и проверка правомерности её сноса осуществляются судом, в том числе в процедуре оспаривания решения о сносе самовольной постройки или в процедуре оспаривания действий по её сносу.

По смыслу п. 4 ст. 222 ГК РФ, срок сноса, указываемый в решении о сносе самовольной постройки, не может быть произвольным, а устанавливается с учётом характера самовольной постройки (но не может составлять более чем 12 месяцев) и должен предоставлять заинтересованному лицу время для обращения в суд, который, в свою очередь, согласно ч. 1 и 2 ст. 85 и ст. 223 Кодекса административного судопроизводства РФ вправе приостановить действие оспариваемого решения в части, относящейся к административному истцу, или приостановить совершение в отношении административного истца оспариваемого действия.

В тот же срок органы местного самоуправления обязаны обеспечить опубликование в установленном порядке сообщения о планируемом сносе самовольной постройки и размещение данной информации на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, в случае если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено; в этом случае снос самовольной постройки может быть организован органом местного самоуправления, принявшим соответствующее решение, не ранее чем по истечении двух месяцев после дня размещения сообщения о планируемом сносе такой постройки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Приведённые положения п. 4 ст. 222 ГК РФ создают дополнительные гарантии информирования лица, осуществившего самовольную постройку, позволяющие ему прибегнуть к средствам судебной защиты, а указание на двухмесячный срок дополни-

¹⁸ См.: СПС «КонсультантСудебнаяПрактика: Решения высших судов».

тельно подтверждает волеизъявление федерального законодателя на то, что снос не должен следовать незамедлительно за принятием решения о нём, имея в виду возможность его оспаривания.

При этом Конституционный Суд РФ отметил, что принятие органом местного самоуправления решения о сносе постройки по мотивам и доводам, которые были ранее отклонены судом, означает, по сути, преодоление требования об обязательной силе судебного решения. Такие решения органов местного

**ЕСЛИ ПОСТРОЙКА БЫЛА ЛЕГАЛИЗОВАНА В
СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ, ТО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ О ЕЁ
СНОСЕ В АДМИНИСТРАТИВНОМ ПОРЯДКЕ НЕЛЬЗЯ**

самоуправления не могут быть признаны согласующимися с конституционным правом на судебную защиту, в качестве неотъемлемого элемента которого — как по буквальному смыслу закрепляющей его статьи 46 Конституции РФ, так и по смыслу, вытекающему из взаимосвязи этой статьи с другими положениями главы 2 «Права и свободы человека и гражданина» Конституции Российской Федерации, а также общепризнанными принципами и нормами международного права, — предполагается обязательность судебных решений.

Этим, однако, не исключается возможность принятия решений о сносе самовольных построек, основанных на новых фактических обстоятельствах, которые ранее не были предметом исследования в судах, например в случае, если после вынесения судебного постановления об отказе в удовлетворении искового требования о сносе самовольной постройки последняя была реконструирована и на её основе создан новый объект, который не отвечает требованиям безопасности, или если судом в ходе рассмотрения дела не оценивалось наличие либо отсутствие перечисленных в п. 4 ст. 222 ГК РФ специфических оснований для сноса самовольной постройки.

Таким образом, Конституционный Суд РФ отмечает, что если постройка была легализована в судебном порядке, то принять решение о её сносе в административном порядке нельзя.

Порядок принятия решения о сносе самовольных построек, указанных в п. 4 ст. 222 ГК РФ, применяется и к тем постройкам, которые возведены до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 258-ФЗ. Новое регулирование не изменяет ранее установленного неблагоприятного последствия возведения самовольной постройки. До вступления указанного Закона в силу неблагоприятным последствием был её снос. Дата возведения самовольной постройки не меняет природы правонарушения (Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748-О¹⁹).

3. ВЫВОДЫ

Анализ практики легализации самовольных построек и их сноса позволяет сделать следующие основные выводы.

1) Право собственности на самовольную постройку может быть признано только за лицом, которое имеет определённые права на земельный участок: право собственности, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование. К этому списку оснований судебная практика добавляет право аренды.

2) Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры её легализации.

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

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



Владимир Токарев

Правительственная комиссия одобрила законопроект о самовольных постройках?

Новость от 26.10.2017: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Минстрой России) вынесло на Комиссию по законопроектной деятельности Правительства России проект о правовом регулировании вопросов, связанных с признанием зданий и строений самовольными постройками. Комиссия проект одобрила. Новость была опубликована целым рядом ведущих СМИ¹.

¹ <https://realty.ria.ru/realtynews/20171026/1507598287.html>; <https://regnum.ru/news/2338862.html>; <http://www.rosbalt.ru/russia/2017/10/26/1656211.html>

По опубликованной информации, проектом предлагается уточнить понятие «самовольной постройки», вводятся нормы, направленные на защиту имущественных интересов лиц, право собственности которых на самовольную постройку было зарегистрировано, о выплате компенсации за утрату права собственности на здание, сооружение и ряд других. Сообщается, что принятие законопроекта позволит пресечь наиболее распространённые нарушения в градостроении, защитить права и законные интересы добросовестных застройщиков и приобретателей недвижимости.

Подобная новостная информация не могла не привлечь к себе внимание, учитывая, что из первоначальных способов приобретения права собственности на практике наибольшие вопросы вызывает именно самовольная постройка недвижимости. Речь идёт не только об индивидуальном жилом строительстве, но и о многоквартирных жилых домах и нежилых зданиях. Дело в том, что самовольная постройка при определённых условиях может быть легализована и признана собственностью. Но одновременно подобная новость не могла не вызвать и недоумение: ведь только недавно, с 1 сентября 2015 года, вступили в силу изменения статьи 222 Гражданского кодекса РФ «Самовольная постройка». Необходимо разобраться, насколько новостные публикации соответствуют действительности.

Да, факт рассмотрения и одобрения Комиссией проекта Минстроя России о внесении изменений в Градостроительный и Земельный кодексы имел место. Однако из данного факта следует только то, что проект будет вынесен на заседание Правительства РФ и затем внесён в Государственную Думу, ко второму чтению его можно будет изменить. Если на заседании Комиссии были замечания, они будут учитываться аппаратом Правительства. На этом фактическая сторона новости исчерпывается.

Точное наименование законопроекта, подготовленного Минстроем России, таково: «Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», текст по состоянию на 06.03.2017. Разработка проекта предписана пунктом 1 Плана законопроектной работы Минстроя России на 2017 год, утверждённого приказом Министерства от 10.01.2017 № 9/пр. Анализ проекта и его связь с гражданским законодательством покажем чуть позже, начнём с анализа законодательства и его правоприменения.

Как известно, по общему правилу, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности, а сама постройка — данным лицом либо за его счёт — подлежит сносу (п. 2 ст. 222 ГК РФ). Из правила установлено исключение: право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке — за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка. Однако для признания судом права собственности на недвижимость необходимо соблюдение определённых условий. Лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему её лицу расходы на постройку в размере, определённом судом. Иными словами, **законом предусмотрена ясная конструкция: право собственности на самовольную постройку может быть признано судом исключительно за титульным владельцем земельного участка, которым не может быть застройщик.**

Добавим, что к самовольному строительству относится не только новое строительство, но и возведение нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого, а также реконструкция жилых домов или частей домов, переоборудование законно возведённых жилых зданий в нежилые и, наоборот, возведение дополнительных зданий, существенные несогласованные отступления от проекта, которые были выполнены без соответствующих разрешений.

Источником проблемы является традиционное для отечественного права наличие двух самостоятельных объектов: земельного участка и недвижимости на нём. По мнению Е.А. Суханова, проблема усугубляется «объявлением аренды вещным правом», теоретически выход из которой «в предоставлении застройщику ограниченного вещного права — права застройки, но не права собственности на строение (при наличии всех необходимых разрешений и иных условий)»¹. В теории правоту Е.А. Суханова трудно не признать.

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С.49-50.

Вне рамок научных дискуссий законодатель придерживается иного мнения (дела № 305-ЭС16-8051, А40-30372/2013 и др.) и на практике идёт по пути уточнений ст. 222 ГК РФ. Необходимость в уточнениях возникла вследствие обнаружения целого ряда злоупотреблений лицами, представляющими государственных и муниципальных землевладельцев, проявляющихся в необоснованных отказах или задержках в выдаче разрешений на строительство. Возникают ситуации с длительной эксплуатацией многоквартирных домов, которые по определению относятся к самовольно возведённым объектам, однако снос их нарушает права проживающих в них граждан, не участвовавших в строительстве. Отдельной группой нарушений следует считать нарушения условий договора аренды земли: цели, срока, вида разрешённого использования, с последующей регистрацией прав собственности. Особая группа, по которой введён внесудебный порядок сноса, — нарушения в виде возведения строений на участках, не предоставленных для целей строительства, если земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий либо в полосе отвода инженерных сетей. Таким образом, **для пресечения выявленных распространённых нарушений с 1 сентября 2015 года Законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ вступил в силу комплекс из трёх уточнений:**

- **определения «самовольной постройки» (п. 1 и п. 3);**
- **условий, при которых право собственности на самовольную постройку может быть признано судом (п. 3);**
- **введён снос самовольной постройки во внесудебном порядке (п. 4).**

Уточнение формулировки определения «самовольной постройки» (п. 1 ст. 222 ГК РФ) в редакции Закона от 13.07.2015 № 258-ФЗ: «Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил». Прежнее

определение (от 1995 г.): «Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил».

Пункт 1 содержит два отличия: первое в том, что у застройщика теперь отсутствует право на строительство объекта, отличного от предписанного документацией, а не только отсутствие у него разрешительной документации; второе в том, что исчезла «существенность» нарушений строительных норм и правил. Уточнение пункта 2 является скорее материальным закреплением сформировавшейся за длительный период судебной практики. Прежде единственным условием, при котором судом признаётся право собственности на самовольную постройку, было то, что сохранение постройки не должно нарушать права и законные интересы других лиц, не создавать угрозу жизни и здоровью. Теперь появляется одновременное соблюдение следующих условий:

- у лица должно было быть право на строительство на участке данного объекта;
- постройка соответствует параметрам, установленным правилам планировки, застройки и землепользования;
- сохранение постройки не должно нарушать права и законные интересы других лиц, не создавать угрозу жизни и здоровью.

Если из новой редакции п. 1 ст. 222 ГК РФ затруднительно выявить именно отсутствие права на застройку, то в совокупности с п. 3 сомнений не остаётся. Например, нарушения в виде превышения этажности строения пресекаются. Но интересен обратный пример: сохранение строения при наличии формальных оснований для признания МКД самовольной постройкой и её сноса (Определение ВС РФ от 29.08.2017 № 18-КГ17-95). Дело по иску администрации МО г. Краснодар к гр-ну ** о сносе самовольно возведённого строения и по встречному иску *** (всего 100 истцов) к администрации МО г. Краснодар о признании права собственности

на квартиры и нежилые помещения. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар гр-ну** было выдано разрешение на строительство капитального объекта «Малоэтажный многоквартирный 3-этажный 3-секционный жилой дом». Однако дом построен в 6 этажей. По заключению эксперта, дом соответствует действующим требованиям СНиП, СанПиН, требованиям пожарной безопасности, экологическим и градостроительным нормам. Имеется техническая возможность подключения объекта недвижимости к сетям электроснабжения, газопровода. Площадь земельного участка соответствует площади, необходимой для эксплуатации данного вида объектов.

Суд первой инстанции исходил из того, что в ходе судебного разбирательства установлены все предусмотренные законом условия, при которых дом может быть сохранен. Однако суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, удовлетворив требование о сносе, при этом исходил из того, что шестиэтажный многоквартирный жилой дом возведён без необходимых разрешений, с нарушением правил землепользования и застройки для данной территориальной зоны.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила определение судебной коллегии Краснодарского краевого суда и направила дело на новое рассмотрение, указав следующее. В п. 7 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. В соответствии со ст. 8 Градостроительного кодекса, утверждение правил землепользования и застройки территорий относится к полномочиям органов местного самоуправления. Виды разрешённого использования и правила застройки, а также предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства в г. Краснодаре изложены в соответствующем решении городской Думы Краснодара. Земельный участок, на котором возведён объект капитального строительства, расположен в территориальной зоне г. Краснодара «Ж.3» — зона застройки среднеэтажными жилыми домами, где допускается максимальное количество надземных этажей 8. Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о наличии достаточных оснований для признания возведённого строительного объекта самовольным строением, подлежащим сносу, сделан без надлежащей оценки юридически значимых обстоятельств.

Третье уточнение ст. 222 ГК РФ состоит во введении п. 4, которым органам местного самоуправления предоставляется право принятия решения о сносе самовольных построек с описанием процедуры исполнения решения. Как разъяснил Конституционный Суд РФ в Определении от 27.09.2016 № 1748-О при проверке конституционности п. 4, порядок принятия решения о сносе самовольных построек применяется, по смыслу содержащихся в нём положений, и к тем постройкам, которые были возведены до вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 258-ФЗ. И привёл следующее обоснование: данное регулирование не может расцениваться как противоречащее Конституции РФ, поскольку не является изменением ранее установленного неблагоприятного последствия возведения самовольной постройки и до вступления указанного Федерального закона в силу влекло её снос, а дата возведения самовольной постройки не меняет его природы как правонарушения.

Судебная практика по самовольным постройкам — огромный массив, который невозможно обобщить в одной работе. Большинство позиций, выработанных многолетней практикой с принятием новой редакции не изменилось, что подчёркивает: новая редакция — закрепление существующей практики. Неизменно и ключевое: **наличие регистрации права собственности на самовольную постройку не препятствует предъявлению требования о её сносе — самовольная постройка не является объектом гражданских прав и обязанностей**. Конституционный Суд РФ Определением от 27.09.2016 № 1748-О разъяснил, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производимая соответствующим учреждением, будучи юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ, не может подменять собой основание возникновения, изменения и прекращения права. В том же Определении КС РФ поддержал многолетнюю судебную практику: «...сложился единообразный подход, свидетельствующий о допустимости принятия судом решения о сносе самовольной постройки при наличии государственной регистрации права собственности на неё (п. 23 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС 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»).

А теперь обратимся к проекту Минстроя России. В части 3 статьи 46.10 Градостроительного кодекса о принятии решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления упоминается «самовольная постройка» как отсылочная норма к гражданскому законодательству. Предлагается заменить её решением о сносе самовольной постройки, то есть привести в соответствие с п. 4 ст. 222 ГК РФ. Учитывая редакцию Градостроительного кодекса от 03.07.2016, когда п. 4 ст. 222 ГК РФ действовал уже год, речь идёт об исправлении недоработки. По существу проект, в основном, содержит дополнения к Главе 5 «Планировка территории» Градостроительного кодекса, дополнения к ФЗ от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс... в части совершенствования регулирования подготовки документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий». К примеру, предусматривается выдача градостроительных планов после заключения договора о комплексном развитии территории для земельных участков, в отношении которых принято решение о комплексном развитии такой территории.

Среди подобных дополнений лишь одно явно связано с разрешённым использованием — ключевым фактором признания постройки самовольной — дополнение к ст. 37 ГрК РФ: изменение видов разрешённого использования земельного участка при наличии договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном развитии территории осуществляется только путём внесения изменений в документацию по планировке территории.

В целом текст настолько сложен для восприятия, что трудно оценить, насколько упростится судебная практика при оценке юридически значи-

**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**

Комментарий на законопроект о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ (в части уточнения положений о самовольных постройках)



Олег Ефимов

юрист, управляющий партнёр
правового партнёрства «Ефимов и
партнёры»



Нина Михальская

партнёр

Законопроектом о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках), законодатель значительно расширяет правовое регулирование самовольных построек, даёт развёрнутое определение этого понятия в ст. 222 ГК РФ, дополняет её механизмом возмещения в связи с утратой права собственности на приобретённый объект недвижимости в случае принятия решения о сносе самовольной постройки. Примечательно, что данным законопроектом устанавливается ответственность государственного регистратора за внесение им недостоверных сведений и прав на такой объект недвижимости.

Законодательные меры, согласованные Правительством, направлены в первую очередь на упрощение судопроизводства по делам, касающимся так называемых «самостроев». Во вторую — законопроект призван упростить вопрос принятия органом местного самоуправления решения о сносе «самостроев», очерчен круг случаев, когда орган местного самоуправления вправе принять соответствующее решение.

Самовольные постройки

Указанные изменения, в целом, должны положительно повлиять на правовое регулирование строительной отрасли, а также на рассмотрение дел о «самостроях» в суде, упорядочив судебную практику в данном вопросе. Законопроект детализирует круг обстоятельств, подлежащих доказыванию при рассмотрении дел о признании права собственности на самовольные постройки. В частности, это коснётся обстоятельств, при которых собственник не знал и не мог или не обязан был знать о действии ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Вместе с этим законодатель ставит возможность сохранения самовольной постройки в зависимость от параметров, установленных правилами землепользования и застройки, документацией по планировке террито-

**ЗАКОНОПРОЕКТОМ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕГИСТРАТОРА ЗА ВНЕСЕНИЕ ИМ
НЕДОСТОВЕРНЫХ СВЕДЕНИЙ И ПРАВ НА ТАКОЙ
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**

рии или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренным законами, посредством её сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями. В случае судебного рассмотрения дела о приведении постройки согласно требованиям законодательства суд может обязать сторону получить разрешительные документы на постройку. Также видится, что в случае несоответствия постройки каким-либо строительно-техническим требованиям суд будет принимать решение исходя из результатов судебно-строительной экспертизы.

Учитывая вышеуказанное, установление исчерпывающего перечня случаев, когда снос самовольных построек будет осуществляться по решению органов местного самоуправления, посредством их законодательного закрепления в гражданском законодательстве установит пределы полномочий органов местного самоуправления в этом вопросе.

**ЗАКОНОДАТЕЛЬ РАЗДЕЛЯЕТ КОМПЕТЕНЦИЮ СУДА
И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ
В ОТНОШЕНИИ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК**

**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**

Материал подготовила Ольга Кошарная



Вадим Кудрявцев

*адвокат, эксперт Общественной
палаты России*

Каждый практикующий юрист или адвокат знает, что вопрос о признании права собственности на самовольные постройки — один из самых сложных в применительной практике российских судов. И связано это прежде всего с тем, что за последние несколько лет правила признания строения самовольной постройкой и судебная практика по делам данной категории несколько раз менялись. Все помнят так называемую «ночь длинных ковшей» в Москве, когда строения у малого и среднего бизнеса безжалостно сносились. И люди, которые даже имели решение о признании права собственности на самовольную постройку, ничего не смогли доказать в судах.

У меня в адвокатской практике было дело, когда предприниматель строил здание при одном губернаторе Московской области, а после того как пришёл другой губернатор и изменил правила игры и законы на строительном рынке, то его строение буквально за несколько месяцев стало самовольной постройкой. При таких постоянно меняющихся правилах и плавающей судебной практике юристам по гражданским делам стало намного труднее доказывать право собственности на самовольную постройку.

В этой связи Правительство РФ подготовило Распоряжение от 30 октября 2017 г. № 2407-р «О внесении в Госдуму законопроекта о правовом регулировании вопросов, связанных с признанием зданий и строений

самовольными постройками». Цель данного законопроекта — совершенствование правового регулирования вопросов, связанных с признанием зданий, сооружений, других строений самовольными постройками, принятием решения об их сносе и приведении в соответствие с установленными требованиями. Во избежание отнесения к самовольной постройке легально возведённых объектов законопроектом предлагается уточнить понятие самовольной постройки.

**ОБЩЕСТВО БОИТСЯ, ЧТО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О
САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЙКАХ БУДЕТ И ДАЛЬШЕ
ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТЬЮ
КАК СРЕДСТВО В БОРЬБЕ ЗА СОБСТВЕННОСТЬ**

Предусматривается запрет на принятие органом местного самоуправления решения о сносе самовольной постройки, созданной до вступления в силу Земельного кодекса или Градостроительного кодекса. В этом случае вводится исключительно судебный порядок.

1. «Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные с нарушением установленных ограничений по использованию земельного участка, если данные здание, сооружение, строение возведены, созданы на основании необходимых для этого согласований и (или) разрешений, и в соответствии с ними и (или) собственник данного объекта не знал и не мог или не обязан был знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка».

2. «Лицо, осуществившее самовольную постройку, правообладатель земельного участка, на котором создана самовольная постройка, не приобретают на неё право собственности, в том числе при переходе прав на зе-

Самовольные постройки

мельный участок. Указанные лица не вправе распоряжаться постройкой, в том числе продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать иные сделки. Эксплуатация самовольной постройки не допускается. Лицо, являющееся правообладателем земельного участка, на котором создана самовольная постройка, выполнившее требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на здание, сооружение, другое строение, в отношении которого ранее было принято решение о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями».

3. Органы местного самоуправления поселений, городских округов не вправе принимать решение о сносе самовольных построек или об их приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объектов недвижимого имущества, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, либо в отношении которых ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки. Применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, а также к созданному на садовом земельном участке жилому дому, садовому дому решение о сносе самовольной постройки или о её приведении в соответствие с установленными требованиями принимается только судом. Лицо, которое приобрело здание, сооружение или другое строение, право собственности на которое ранее было зарегистрировано, имеет право на возмещение за счёт казны Российской Федерации убытков в связи с утратой права собственности на такие здание, сооружение или другое строение в случае принятия в отношении таких здания, сооружения, другого строения решения о сносе самовольной постройки или о её приведении в соответствие с

**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**

Самовольные постройки



Елена Латынова

адвокат, старший партнёр KDS Legal

23 октября 2017 года Правительство РФ приняло решение одобрить проект федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ (в части уточнения положений о самовольных постройках)» и внести его на рассмотрение в Государственную Думу РФ. Что же предлагается изменить в положениях статьи 222 Гражданского кодекса РФ? Предлагается не считать самовольной постройку, если она возведена с нарушением установленных ограничений по использованию земельного участка, но построена на основании необходимых для этого согласований и (или) собственник данного объекта не знал и не мог или не обязан был знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Из личной практики: взял один предприниматель в аренду у администрации земельный участок под строительство мини-цеха по розливу минеральной воды. В соответствии с целевым назначением земельного участка и с разрешением на строительство построил мини-цех, провёл его техническую инвентаризацию и получил на строение технический паспорт. Однако не смог сдать объект в эксплуатацию, так как оказалось, что земельный участок находится в водоохранной зоне, да ещё на земле лесхоза, а администрация района, оказывается, вообще не вправе была предоставлять землю в аренду.

Только в суде апелляционной инстанции нам удалось отстоять право собственности на мини-цех, причём на арендуемом земельном участке. Теперь вроде бы такой пробел в законодательстве будет устранён. Единственно, что до последних лет право собственности на самовольную постройку признавалось за собственником земельного участка. Потом вышестоящие суды высказались о том, что возможно признание прав на самовольную постройку, если земельный участок предоставлен в аренду под строительство. В законопроекте опять говорится только о «принадлежащем ему земельном участке». Вопрос: на каком праве?

**ПРАВО НА КОМПЕНСАЦИЮ ЗА СЧЁТ
КАЗНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ БУДЕТ
ИМЕТЬ ПРИОБРЕТАТЕЛЬ САМОВОЛЬНОЙ
ПОСТРОЙКИ, ЕСЛИ НА МОМЕНТ ПРИОБРЕТЕНИЯ
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕЁ БЫЛО
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

Действующая редакция ст. 222 ГК РФ предусматривает только одно решение вопроса с самовольными постройками — снос. Теперь предлагается, чтобы суд или органы местного самоуправления принимали решение либо о сносе, либо о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными нормами. Очень хорошее предложение законодателей, так как, несмотря на то что в ст. 222 ГК РФ говорится о возможности в судебном порядке признать право собственности на самовольную постройку, содержание этого положения таково, что положительных решений единицы.

Самовольные постройки

Остаётся вопрос: как органы местного управления будут определять, возможно ли приведение постройки в соответствие с требованиями земельного и градостроительного законодательства? Если спор о самовольной постройке рассматривает суд, то тут нам, практикующим юристам, понятно, что нужно будет доказать, в том числе путём проведения строительной экспертизы, что не обязательно сносить постройку, её можно привести в соответствие с установленными нормами. Вряд ли органы местного самоуправления будут самостоятельно узаконивать «самоволки». Как же тогда должно проходить взаимодействие с владельцами самовольных построек?

В 2015 году в статью 222 ГК РФ были внесены изменения, которыми органам местного самоуправления было разрешено во внесудебном порядке сносить самовольные постройки, если они находятся в зоне с особыми условиями использования территорий, или на территории общего пользования, либо в полосе отвода инженерных сетей. Теперь законопроектом предлагается добавить ещё одно основание: если постройка возведена на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы. Владельцам построек, которые могут отвечать признакам самовольных построек, нужно будет внимательнее относиться к исполнению договоров аренды, так как органы местного самоуправления могут за неуплату арендной платы расторгнуть договор и снести постройку.

Следует отметить, что органы местного самоуправления, а в особенности московские власти, в последнее время взяли в привычку во внесудебном порядке сносить всё, что им не нравится, и не только на «особых территориях». И после сноса владельцам было невозможно потребовать с властей какой-либо компенсации. даже если право собственности на по-

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

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

ретателями недвижимости будет происходить так: компенсация будет выплачиваться, если покупателю недвижимости не удастся в течение одного года взыскать убытки с продавца.

До введения в действие Гражданского кодекса РФ (1994 г.) правовое регулирование самовольного строительства отсутствовало. Сейчас, если суд устанавливает, что постройка имеет признаки самовольного строительства, но возведена до 1994 года, то отказывает в её сносе.

**ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МОГУТ
ЗА НЕУПЛАТУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ РАСТОРГНУТЬ
ДОГОВОР И СНЕСТИ ПОСТРОЙКУ**

В новом законопроекте предлагается пойти немного дальше. Орган местного самоуправления не вправе будет принимать решения о сносе самовольных построек или об их приведении в соответствие с установленными требованиями, если отсутствует правоустанавливающий документ на земельный участок и постройка возведена до дня вступления в силу Земельного кодекса РФ (2001 г.) либо отсутствует разрешение на строительство на постройку, созданную до дня вступления в силу Градостроительного кодекса РФ (1998 г.). Суд, видимо, будет вправе принимать решение о сносе таких построек. Это основные значимые, по моему мнению, положения законопроекта.

Материал подготовила Ольга Кошарная



Юлия Вербицкая (Линник)

адвокат, кандидат юридических наук

На мой взгляд, комментируемый законопроект является реакцией на прошедшую в Москве в 2017 году «ночь длинных ковшей». Напомню, что в соответствии с актуальной на текущий день ст. 222 Гражданского кодекса РФ был определён статус объектов самовольного строительства, а также возможность их сноса.

Правительство г. Москвы приняло решение о сносе целого ряда вновь выявленных объектов самовольного строительства, основная доля которых приходилась на временные павильоны, закусочные и магазины, расположенные вокруг станций метро и по ходу транспортных магистралей. При этом на ряд из вышеприведённых объектов были зарегистрированы права собственности или получены судебные акты об отказе в признании данных объектов самовольным строительством и их последующем сносе.

Широкое обсуждение вызвал тот факт, что снос был осуществлён по инициативе городской администрации без судебного разбирательства. Тогда как сам факт наличия «самовольной постройки» не подразумевал зарегистрированного права.

Вторым важным моментом стало отсутствие законодательно предусмотренной возможности компенсации тем добросовестным приобрета-

телям, кто на основании зарегистрированных прав собственности данный объект купил, а потом вдруг выяснилось, что объект является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Комментируемый законопроект расставляет точки над «i» и отвечает на львиную долю данных вопросов. В том числе прямо предусматривает возможность выплаты денежной компенсации добросовестным приобретателям объектов самовольного строительства, что, на мой взгляд, существенно улучшает инвестиционный климат.

**КАТЕГОРИЯ «НЕ ЗНАЛ И НЕ МОГ ЗНАТЬ» —
ВЕСЬМА УСЛОВНА И ТРЕБУЕТ ДОВОЛЬНО
СЛОЖНОЙ ПРОЦЕДУРЫ ДОКАЗЫВАНИЯ И
АРГУМЕНТАЦИИ**

Вместе с тем, учитывая, что доля многоквартирных жилых домов в данном сегменте крайне мала, практически ничтожна, говорить о том, что данный законопроект повлияет на стоимость жилья, я бы не стала.

Цену жилья формируют совсем иные факторы: стоимость земли (прав на землю), стоимость строительных материалов, размер заработных плат, налоги и т. д.

Комментируемый законопроект уточняет положения о самовольной постройке и регулирует целый ряд спорных моментов. Например, законопроект устанавливает «презумпцию невиновности» объекта, а именно: не является самовольной постройкой здание (строение, сооружение), созданное с нарушением установленных ограничений по использованию зе-

Самовольные постройки

мельного участка, если данное здание (строение, сооружение) возведено на основании необходимых для этого согласований (например, разрешения на строительство) и собственник данного объекта об этих нарушениях не знал и не мог знать.

Вместе с тем, любая норма, даже такая здравая, может иметь и обратную сторону. Так, в случае если строительство осуществлялось в зоне ООПТ (особо охраняемой природной территории — национального природного парка, например) и имелось выданное местной администрацией (даже и с нарушениями природоохранного законодательства) разрешение на строительство и, впоследствии, акт ввода в эксплуатацию построенного объекта — данный объект не будет считаться объектом самовольного строительства и не подлежит сносу. Ведь категория «не знал и не мог знать» — весьма условна и требует довольно сложной процедуры доказывания и аргументации.

Или иная прекрасная новация (также очень правильная и разумная по своей сути). Лицо, которое купило здание, сооружение или другое строение, право собственности на которое ранее было зарегистрировано, имеет право на возмещение за счёт казны Российской Федерации убытков, связанных с последствиями признания такого объекта самовольной постройкой и сносом её. Либо приведение в соответствие с нормами законодательства, исходя из рыночной стоимости объекта (в случае его сноса) или стоимости произведённых затрат (в случае необходимости проведения определённых работ).

Стоит ли говорить о том, что в случае наличия объекта, имеющего признаки самовольного строительства, лица, его осуществившие, будут го-

**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**



Александр Чакински

Покупка недвижимости: как правильно за неё рассчитаться (анализ судебной практики)

Итак, свершилось. Деньги за квартиру заплачены, договор подписан и зарегистрирован, ключи от квартиры получены. Можно справлять новоселье и спокойно обустраиваться на новом месте? Не всегда. Возможен вариант, когда обиженный продавец, считаящий, что он «продешевил» при совершении сделки, подаст в суд на расторжение договора купли-продажи недвижимости и заявит при этом, что никаких денег он не получил. Как обезопасить себя от такого неутешительного варианта развития событий, расскажем далее...

СПОСОБЫ ОПЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Практика совершения сделок с недвижимостью в нашей стране вывела четыре основных способа передачи покупателем продавцу денежных средств. Самый простой из них — передача наличности «из рук в руки». Второй способ — с использованием аренды индивидуального банковского сейфа или, по-простому, «банковской ячейки». Возможна также оплата с использованием банковских учреждений, в частности с помощью открытия банковского аккредитива. И, наконец, последний способ — передача денег при покупке жилья с использованием депозита нотариуса.

ДЕНЬГИ «ИЗ РУК В РУКИ»: ПРОТИВОРЕЧИВАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Наиболее часто встречающийся способ. Где-нибудь в районе кабинета нотариуса покупатель передаёт продавцу деньги за желанную недвижимость. В договоре купли-продажи недвижимости (вариант — в передаточном акте) указывается, что деньги получены продавцом в полном объёме. Производится государственная регистрация недвижимости. Всё отлично? Нет, не так всё просто.

Дело в том, что отечественная судебная практика имеет два совершенно противоположных мнения по рассматриваемому вопросу.

В первом случае отечественная Фемида утверждает, что раз в договоре указано, что расчёт за столь желанный купленный «угол» произведён, а продавец не привёл доказательств обратного, то и деньги им за недвижимость, стало быть, получены.

К.В.В. обратился в суд с иском к Я.О.Ш. о признании недействительным договора купли-продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: <...> край, станция <...>, ул. <...>, указав в обоснование исковых требований, что 24 марта 2010 г. между ним и Я.О.Ш. был заключён договор купли-продажи указанного недвижимого имущества. 20 апреля 2010 г. за Я.О.Ш. зарегистрировано право собственности на данное недвижимое имущество,

однако оплата по договору ответчицей до настоящего времени не произведена.

Ответчица иск не признала, просила отказать в удовлетворении заявленных требований.

Решением Ленинградского районного суда Краснодарского края от 29 мая 2013 г. в удовлетворении исковых требований К.В.В. было отказано.

**СВИДЕТЕЛЬСКИЕ ПОКАЗАНИЯ В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ
ФАКТА ПЕРЕДАЧИ ДЕНЕГ СУДЫ В РАСЧЁТ НЕ
ПРИНИМАЮТ**

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 августа 2013 г. решение суда первой инстанции было отменено. На данное апелляционное определение ответчиком была подана кассационная жалоба.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ нашла, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 августа 2013 г.

В судебных заседаниях судов первой и апелляционной инстанции представитель ответчицы ссылаясь, что получение истцом денежных средств по договору купли-продажи от 29 марта 2010 г. подтверждено текстом самого договора, в пункте 3 которого указано, что расчёт произведён между сторонами полностью до его подписания.

Данный договор имеет все существенные условия и прошёл государственную регистрацию, при этом каких-либо письменных доказательств, свидетельствующих о неправомерности действий ответчицы при заключении данного договора, истцом не представлено и в материалах дела нет. Поэтому Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определила: апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 августа 2013 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции (Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2014 № 18-КГ14-99).

Второй случай — когда суды представляют прямо противоположную позицию.

М.С.Н. обратился в суд, обосновывая требования тем, что он является собственником квартиры, расположенной по адресу: <...>, в отношении <...> доли которой <...> между ним и М.А.А., от имени которой действовала мать М.Н.А., была совершена сделка купли-продажи. Между тем денежные средства за отчуждённую <...> доли по настоящее время ему не выплачены, в связи с чем просил взыскать с ответчика <...> руб., проценты за пользование чужими денежными средствами

Решением суда иски удовлетворены частично.

С постановленным решением суда не согласилась ответчик, в апелляционной жалобе просила его отменить как незаконное и необоснованное.

Заслушав пояснения истца, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия пришла к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что, согласно IV разделу договора, цена доли квартиры определена в размере <...> руб., также определено, что покупатель выплачивает продавцу <...> руб. в день подписа-

ния договора перед государственной регистрацией договора купли-продажи.

Истец, обосновывая свои исковые требования, указывал, что покупателем (ответчиком) не произведена оплата приобретённой недвижимости по договору. Анализируя собранные по делу доказательства, принимая во внимание, что ответчиком не представлено допустимых законом доказательств в обоснование своих доводов, судом первой инстанции сделан верный вывод о том, что исковые требования о взыскании с покупателя денежных средств подлежат удовлетворению.

**...ОДНАКО БАНКОМ ОТКАЗАНО В ДОСТУПЕ К
ЯЧЕЙКЕ, ПОСКОЛЬКУ ДОПУЩЕНА ОПЕЧАТКА В
ДОГОВОРЕ**

Из материалов дела следует, что факт заключения вышеуказанного договора купли-продажи и передачи доли ответчиком не оспаривался, следовательно, **ответчик, как покупатель недвижимого имущества, должна была представить суду письменные доказательства в подтверждение передачи истцу денежной суммы по данному договору.**

Между тем достоверных письменных доказательств, подтверждающих оплату по договору купли-продажи объекта недвижимости, М.Н.А. не представлено. При таких обстоятельствах решение суда является законным и обоснованным, соответствует установленным обстоятельствам и требованиям закона. Правовых оснований для его отмены по доводам апелляционной жалобы не имеется (Апелляционное определение Верховного суда Республики Карелия от 01.12.2015 по делу № 33-4547/2015).

Отметим также, что доказательства передачи денег, по мнению российских судов, должны быть именно письменные. **Свидетельские показания в подтверждение факта передачи денег суды в расчёт не принимают.**

Представляется, что необходимы соответствующие разъяснения Верховного Суда РФ о том, считать ли утверждение в договоре купли-продажи недвижимости (передаточном акте), что деньги получены, юридическим фактом их получения, без предоставления каких-либо дополнительных доказательств, или нет.

БАНКОВСКАЯ ЯЧЕЙКА — «ДЬЯВОЛ КРОЕТСЯ В ДЕТАЛЯХ»

Если стороны договора купли-продажи недвижимости решают осуществить сделку с использованием банковской ячейки, то применяется следующая схема. С банком заключается договор аренды индивидуального банковского сейфа (банковской ячейки), сторонами которого являются, в том числе, и покупатель, и продавец. Покупатель закладывает в банковскую ячейку деньги, а продавец, в соответствии с условиями договора аренды, через некоторое время получает к ним доступ, чтобы забрать их.

Но «дьявол кроется в деталях», и самые каверзные условия договора аренды банковской ячейки, как правило, прописываются мелким шрифтом. Возможный результат: недвижимость продана, а к получению денежных средств из банковской ячейки возникают непреодолимые препятствия...

Истец Р.Е.В. обратилась в суд с исковыми требованиями, в которых просила признать недействительной государственную регистрацию права, на основании которой Е.Н.В. стала собственником земельного участка.

В обоснование заявленных исковых требований З.И.Н. указывает, что по указанному договору купли-продажи земельного участка Р.Е.В. обязана была оплатить ей денежные средства в размере <...> рублей, однако передала только наличными <...> рублей, остальные денежные

средства были положены в банковскую ячейку. При этом, по условиям заключённого между сторонами и банком договора аренды индивидуального банковского сейфа, получение продавцом З.И.Н. уплаченных за земельный участок денежных средств возможно лишь при личном присутствии супруга покупателя — Р.А.Н., который всячески уклонялся от явки в банк, в связи с чем она не получила от покупателя причитающиеся по договору денежные средства.

Между тем, материалами дела было подтверждено, что **обещанные** З.И.Н. денежные средства в размере <...> руб. за спорный земельный участок до настоящего времени не выплачены Р.Е.В., однако данное обстоятельство не является основанием для расторжения договора купли-продажи (Апелляционное определение Московского городского суда от 06.12.2016 по делу № 33-43103/2016).

Деньги из банковской ячейки истица впоследствии по решению суда всё-таки получила. Но, согласитесь, что тратить на это своё время, силы и нервные клетки, а также нести дополнительные судебные расходы не входило в её планы!

**ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБЫЕ БАНКОВСКИЕ ДОКУМЕНТЫ
МОГУТ СЛУЖИТЬ ПОДТВЕРЖДЕНИЕМ СДЕЛКИ ПО
КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Ещё один пример, в котором судебными инстанциями был сделан прямо противоположный вывод о том, что неполучение денежных средств из банковской ячейки является основанием для расторжения договора купли-продажи недвижимости.

Ф. обратилась в суд с иском к М.А.С. о расторжении договора купли-продажи жилого помещения в связи с неоплатой и возврате квартиры в собственность. В обоснование заявленных требований истица указала, что <...> года между сторонами заключён договор купли-продажи квартиры, в соответствии с условиями которого истица продала ответчику принадлежащую ей квартиру по адресу: <...>. Покупатель осуществил передачу денежной суммы путём аренды индивидуального банковского сейфа в АКБ «Фора-Банк», для чего Ф. и М.А.С. заключили с АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) договор аренды индивидуального банковского сейфа с особыми условиями.

20 марта 2015 г. истица обратилась в банк для получения доступа к сейфу с представлением паспорта и договора купли-продажи, однако банком отказано в доступе к ячейке, поскольку допущена опечатка в договоре, в п. 5.1.1 указан покупателем Ф., а должен быть указан в качестве покупателя М.А.С. С 20 по 23 марта 2015 г. истица звонила М.А.С., чтобы совместно с ним посетить банк и исправить опечатку, чтобы Ф. могла получить доступ к ячейке и получить денежные средства за проданную квартиру. 23.03.2015 истица письменно обратилась в банк для получения доступа к ячейке, однако в этом ей было отказано. Доступ к банковской ячейке у истицы был до 25.03.2015, с 26.03.2015 — доступ исключительно у покупателя. При этом ответчик в банк не явился, денежные средства истице не переданы.

Решением Люблинского районного суда г. Москвы от 13 августа 2015 г. в удовлетворении иска Ф. к М.А.С. о расторжении договора купли-продажи жилого помещения и возврате квартиры в собственность было отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 февраля 2016 г. было постановлено:

Решение Люблинского районного суда г. Москвы от 13 августа 2015 г. отменить, вынести по делу новое решение, которым исковые требования Ф. к М.А.С. удовлетворить частично.

Расторгнуть договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу <...>, заключённый между Ф. и М.А.С. <...> года. Возвратить в собственность Ф. квартиру, расположенную по адресу: <...>.

В кассационной жалобе М.А.С. просил отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 февраля 2016 г., оставить в силе решение Люблинского районного суда г. Москвы от 13 августа 2015 г.

**ОТВЕТЧИК, КАК ПОКУПАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ДОЛЖНА БЫЛА ПРЕДСТАВИТЬ
СУДУ ПИСЬМЕННЫЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА В
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПЕРЕДАЧИ ИСТЦУ ДЕНЕЖНОЙ
СУММЫ**

Было вынесено определение об отказе в передаче дела в кассационную инстанцию по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Ф., суд первой инстанции исходил из того, что договор купли-продажи не содержит условий о расчёте между продавцом и покупателем путём аренды банковской ячейки, расчёт между сторонами по договору купли-продажи подтверждается наличием указанной выше расписки и передаточным актом, подписанным сторонами, в связи с чем оснований считать, что расчёт между сторонами произведён не был, не имеется. Кроме того, ни законом, ни договором купли-продажи истице не предоставлено право требовать от ответчика (покупателя квартиры) возврата переданной по договору квартиры в случае нарушения ответчиком обязательств по оплате стоимости квартиры.

Судебная коллегия, рассмотрев дело в апелляционном порядке, с выводами суда первой инстанции не согласилась.

Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвёл оплаты имущества, продавец на основании п. 3 ст. 486 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 65 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и 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» (абз. 1-4), продавец, не получивший встречного предоставления от покупателя, зарегистрировавшего право собственности за собой, наделён правом обратиться как с иском об оплате, так и с иском о расторжении договора.

Как указала судебная коллегия, из существа договора купли-продажи квартиры, получение продавцом от покупателя цены за проданный товар является существенным условием договора купли-продажи, поскольку, продавая товар и передавая его в собственность покупателя, продавец, прежде всего, рассчитывает на получение за него определённой денежной суммы.

Соответственно, если покупатель не уплачивает за переданный ему объект недвижимости указанную в договоре купли-продажи цену, продавец в значительной степени лишается того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора, поскольку если бы продавец недвижимости, в том числе квартиры, знал, что он не получит денежные средства по договору купли-продажи, он не заключал бы договор купли-продажи и не передавал бы имущество покупателю.

Дав оценку собранным по делу доказательствам в их совокупности, судебная коллегия пришла к выводу, что со стороны покупателя М.А.С. договор купли-продажи квартиры исполнен не был, поскольку он не уплатил за квартиру предусмотренную договором купли-продажи цену, продавец квартиры Ф. денежные средства не получила, так как не получила доступ к банковскому сейфу, в котором находились причитающиеся ей по договору купли-продажи денежные средства.

На основании изложенного судебная коллегия правомерно отменила решение суда первой инстанции и расторгла договор купли-продажи квартиры (Определение Московского городского суда от 28.04.2016 № 4г-4632/2016).

Таким образом, и в этом примере, несмотря на то что договор купли-продажи недвижимости был в итоге отменён, невнимательное чтение договора аренды индивидуального банковского сейфа также привело к негативным последствиям в виде потерянного пострадавшей стороной времени и расходов на судебные издержки.

ПЛАТЁЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ КАК НЕОПРОВЕРЖИМЫЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА

Деньги за приобретаемый «домашний очаг» можно передать продавцу, используя банковские учреждения. Например, с использованием банковских аккредитивов, заключаемых между продавцом и покупателем. В этом аккредитиве прописываются условия оплаты, извещения продавца и покупателя, а также их основные реквизиты. При этом продавцом открывается в своём банке специальный счёт, а банком покупателя переводится на этот счёт необходимая сумма. Но продавец сможет получить её только после завершения сделки и получения его банком всех необходимых документов, подтверждающих факт её совершения.

В этом случае отечественной судебной практикой демонстрируется поразительное единообразие. **Практически любые банковские документы могут служить подтверждением сделки по купле-продаже недвижимости.** Это вытекает из правового анализа содержания ст. 161-

162 Гражданского кодекса РФ и изложенной в Постановлении от 27 марта 2002 г. № 245пв-01 пр правовой позиции Президиума Верховного Суда РФ по их толкованию и применению в отношении вопроса о допустимых доказательствах, подтверждающих факт передачи денег покупателем продавцу по сделкам купли-продажи недвижимого имущества. Необходимо

**ПРОДАВЕЦ КВАРТИРЫ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА
НЕ ПОЛУЧИЛА, ТАК КАК НЕ ПОЛУЧИЛА ДОСТУП К
БАНКОВСКОМУ СЕЙФУ, В КОТОРОМ НАХОДИЛИСЬ
ПРИЧИТАЮЩИЕСЯ ЕЙ ПО ДОГОВОРУ КУПИ-
ПРОДАЖИ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА**

представлять письменные доказательства в подтверждение передачи денег за приобретаемую недвижимость (платёжные документы: банковское поручение, расписка и т. п.).

ДЕПОЗИТ У НОТАРИУСА КАК ГАРАНТИЯ НАДЁЖНОСТИ СДЕЛКИ

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

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

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№
2
(462)
2018

www.TOP-PERSONAL.ru

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индекс: по каталогу "Роспечать" - 71052; 70055; 72035;

Главная тема: **НЕСОВМЕСТИМОСТЬ ТОПОВ**



Светлана Шмакова

**АКЦИОНЕР ВСЕГДА ДОЛЖЕН
БЫТЬ НАД КОНФЛИКТОМ**

Максим Толстых

Арест права аренды земельного участка в рамках исполнительного производства

Земля

Законодатель предоставляет кредитору широкие возможности для получения присуждённого судом со стороны, не предоставившей встречное исполнение по сделке, с лица, причинившего ущерб или не исполнившего обязательство в силу закона.

Перечень мер принудительного исполнения содержится в ст. 68 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее — Федеральный закон «Об исполнительном производстве»). Он состоит из 12 пунктов и не является исчерпывающим.

Третьим в списке значится обращение взыскания на имущественные права должника (подп. 3 п. 3 ст. 68 Федерального закона «Об исполнительном производстве»).

Примечательно, что, перечисляя имущественные права, законодатель указывает на возможность обращения взыскания на право получения платежей по найму, аренде, однако на само право аренды обращение взыскания данная норма закона не предусматривает.

Тем не менее на практике арендаторы сталкиваются с тем, что судебные приставы накладывают арест на право аренды, чаще всего земельного участка, в связи с чем возникает вопрос о законности таких действий.

Судебная практика дала ответ на этот вопрос, но, прежде чем перейти к его освещению, разберёмся, чем может быть интересно право аренды взыскателю и почему чаще всего в поле зрения попадает право аренды именно земельных участков.

ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В силу срочности арендного обязательства обращение на него взыскания не представляет большого интереса для взыскателя. Исключением, в силу продолжительности срока, является аренда земельных участков.

Безусловно, длительная аренда возможна и в отношении иного имущества, в том числе находящегося в государственной или муниципальной собственности, но такие договоры встречаются не так часто.

Однако относительно земельных участков это наиболее актуально, поскольку в действующем земельном законодательстве не развиты классические вещные права на земельные участки, такие как право застройки, пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользова-

ние и другие. По сути, все эти виды прав заменила собой аренда, которая в теории является не вещным правом, а обязательственным, в силу чего не предназначена для регулирования отношений в течение длительного времени.

Однако, подменяя вещные права, аренда вобрала в себя основную их черту — долгосрочность, поскольку ценность представляет именно возможность использования земельного участка в течение продолжительного времени.

Так, например, срок аренды земельного участка в случае предоставления для сельскохозяйственного производства составляет от трёх до сорока девяти лет (подп. 11 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ), а в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населённого пункта для ведения личного подсобного хозяйства срок аренды составляет двадцать лет (подп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

Таким образом, право аренды земельного участка продолжительностью в несколько десятков лет, с одной стороны, может представлять интерес для взыскателя, с другой стороны, действующий арендатор заинтересован в сохранении этого права за собой, особенно если участок является источником дохода.

Вернёмся теперь к вопросу о законности действий судебного пристава по наложению ареста на право аренды земельного участка.

НАЛОЖЕНИЕ АРЕСТА НА ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как уже было указано выше, перечень мер принудительного исполнения не является исчерпывающим и допускает совершение иных действий по исполнению судебного акта, если они предусмотрены федеральным законом или исполнительным документом. В ст. 68 Федерального закона «Об исполнительном производстве» возможность обращения взыскания на право аренды не предусмотрена. Возможен ли в таком случае арест права?

В отношении имущества К., являющегося должником в рамках исполнительного производства, предметом взыскания по которому является сумма денежных средств, судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о наложении ареста на имущество должника в размере и объёме необходимом для взыскания, а также составлен акт о наложении ареста (описи имущества) на право аренды земельного участка.

К. обратился в суд с административным иском с заявлением, в котором просил признать не соответствующими требованиям закона «Об исполнительном производстве» вышеуказанное постановление о наложе-

**АРЕСТ НИ В КАКОЙ МЕРЕ НЕ ЛИШАЕТ
АРЕНДАТОРА ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ
АРЕНДУЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЦЕЛЯХ**

нии ареста на имущество должника и отменить акт о наложении ареста (описи имущества). В обоснование заявленных требований указал, что арендованный им земельный участок находится в муниципальной собственности и не может быть арестован по его долгам. Результатом исполнения ареста, по мнению административного истца, станет причинение ущерба его сельскохозяйственной деятельности, поскольку данное имущество используется для переработки и хранения сельскохозяйственной продукции.

Отказывая К. в удовлетворении требований, суды первой и второй инстанций признали несостоятельными его доводы о невозможности обращения взыскания на право аренды земельного участка, поскольку они основаны на неверном понимании и толковании п. 3 ч. 1 ст. 75 Федерального закона «Об исполнительном производстве», согласно которому взыскание

в рамках исполнительного производства может быть обращено на принадлежащие должнику имущественные права, в том числе на право аренды.

Само по себе наличие у административного истца К. права аренды земельного участка не влечёт ограничений для применения ареста на данное имущественное право, поскольку исходя из п. 7 ч. 1 ст. 64, чч. 1, 3 ст.

**ДОВОДЫ ИСТЦА О ТОМ, ЧТО В СЛУЧАЕ
РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА АРЕНДЫ С ТОРГОВ ВЕСЬ
ИМЕЮЩИЙСЯ НА УЧАСТКЕ УРОЖАЙ ПЕРЕЙДЁТ
К НОВОМУ АРЕНДАТОРУ, В ДАННОМ СЛУЧАЕ
ПРАВОВОГО ЗНАЧЕНИЯ НЕ ИМЕЮТ**

80 Федерального закона «Об исполнительном производстве» судебному приставу-исполнителю предоставлены полномочия по наложению ареста на любое имущество должника, включая имущественные права.

Доводы административного истца относительно того, что обжалуемым определением суда нарушены права органа местного самоуправления, судами также были отклонены, поскольку непосредственный собственник указанного земельного участка законность и обоснованность действий судебного пристава не обжаловал.

Нарушений прав самого административного истца как должника в исполнительном производстве судом не установлено, поскольку земельный участок остался в фактическом пользовании К.

По мнению суда, наложение ареста на право аренды в данном случае является обеспечительной мерой, арест ни в какой мере не лишает арен-

датора возможности использовать арендуемый земельный участок в сельскохозяйственных целях, в связи с чем каких-либо его имущественных интересов не затрагивает (Апелляционное определение Свердловского областного суда от 01.03.2017 по делу № 33а-2537/2017).

Как видно из приведённого определения, суд не усмотрел нарушений прав арендатора земельного участка, поскольку законом предусмотрена возможность для обращения взыскания на имущественные права, в том числе на право аренды недвижимого имущества (п. 3 ч. 1 ст. 75 Федерального закона «Об исполнительном производстве»). Не усмотрел суд и нарушений собственника этого земельного участка — органа местного самоуправления, поскольку сам собственник о нарушении своих прав не заявлял.

ИСПОЛНИТЕЛЬСКИЙ ИММУНИТЕТ ДЛЯ ПРАВА АРЕНДЫ

Согласно абз. 5 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, необходимое для профессиональных занятий, за исключением предметов, стоимость которых превышает сто установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда. В теории права такой запрет на обращение взыскания называется исполнительским иммунитетом.

Из буквального толкования приведённой нормы следует, что иммунитет предоставляется имуществу, находящемуся в собственности гражданина. Возможно ли распространить его на имущество, используемое в профессиональных целях, но предоставленное в аренду, ведь по сути целью запрета на обращение взыскания в рассматриваемом случае является защита не имущества как такового, а профессиональной деятельности гражданина?

Истец обратился в суд с требованием о признании незаконными акта о наложении ареста (описи имущества), согласно которому было арестовано (описано) право аренды на земельный участок, постановления о назначении ответственного хранителя, вынесенных судебным приставом-исполнителем. В обоснование своих требований указал, что наложение ареста нарушает его права как арендатора земельного участка, так как он исполь-

зуется в сельскохозяйственных целях и служит единственным источником прибыли заявителя. Распоряжаться участком по своему усмотрению он не может, засеять его необходимыми культурами также невозможно, поскольку в случае реализации права аренды с торгов весь имеющийся на участке урожай перейдет к новому арендатору.

**ОБРАТИТЬ ВЗЫСКАНИЕ НА ПРАВО АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ИСПОЛЬЗУЕМОГО
В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,
ВОЗМОЖНО**

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций указали следующее.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина - должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает сто установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда.

Согласно п. 43 Постановление 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 абз. 2 и 3 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ имущество, принадлежащее должнику - гражданину.

Судебным приставом-исполнителем арестован не сам земельный участок, а право его аренды, ограничение в виде запрета пользования, соот-

ветственно, касается тоже только права аренды данного участка. В связи с этим права должника названными действиями судебного пристава-исполнителя не нарушены. При этом доводы истца о том, что в случае реализации права аренды с торгов весь имеющийся на участке урожай перейдёт к новому арендатору, в данном случае правового значения не имеют, так как основаны на неверном толковании норм материального права.

Как видим, даже в случае принадлежности истцу земельного участка, используемого для профессиональных целей, наложение запрета на распоряжение им всё равно возможно, запрет распространяется только на возможность обратиться с иском. В рамках же права аренды такой иммунитет законом не предоставляется, следовательно, обратиться с иском на право аренды земельного участка, используемого в профессиональной деятельности, возможно.

ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕСТА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОСЛЕ ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА АРЕНДЫ ЛИБО ПРЕКРАЩЕНИЯ АРЕНДЫ ПО ДРУГИМ ОСНОВАНИЯМ

В отличие от права собственности арендные отношения являются срочными. Возникает вопрос: что делать собственнику имущества в случае истечения срока аренды по договору с арендатором, по долгам которого был наложен арест на право аренды? Погашается ли в реестре прав собственности запись о запрете распоряжаться правом аренды или для снятия ареста необходимо совершение дополнительных действий?

К. обратился в суд с заявлением о признании незаконным постановления судебного пристава-исполнителя, которым наложен арест на недвижимое имущество — объект незавершённого строительства и право аренды земельного участка.

В обоснование своих требований заявитель указал, что договор аренды земельного участка расторгнут в связи с истечением срока его действия, а между ним и муниципальным образованием заключён договор купли-продажи этого земельного участка. Государственной регистрации права собственности на земельный участок препятствует, согласно ответу из Росреестра, арест права аренды на земельный участок, в связи с чем заявитель

просил признать незаконным постановление судебного пристава-исполнителя, полагая, что, поскольку право аренды земельного участка более не существует, соответственно, записи об аресте данного права быть не может, так как арест не может существовать сам по себе безотносительно к какому-либо имуществу.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований заявителя, с чем согласилась и апелляционная инстанция, указав на то, что мера принудительного исполнения применена судебным приставом-исполнителем в рамках

**СОБСТВЕННИК ИМУЩЕСТВА ВПРАВЕ ОБРАТИТЬСЯ
С ИСКОМ ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ ИМУЩЕСТВА ОТ
АРЕСТА ИЛИ ХОДАТАЙСТВОВАТЬ ОБ ОТМЕНЕ
ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕР**

ч. 3 п. 5 ст. 68, ч. 1 ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве» исходя из правоотношений, имевших место в период действия договора аренды, а не исходя из изменившейся ситуации (Апелляционное определение Свердловского областного суда от 10.12.2014 по делу № 33-14991/2014).

Из приведённого судебного акта можно заключить, что ограничения, накладываемые в рамках исполнительного производства на право аренды, не прекращаются автоматически в связи с прекращением обязательства. Очевидно, что в такой ситуации собственнику имущества необходимо совершить определённые действия для исключения ограничительной записи из реестра прав на недвижимое имущество.

С каким же требованием, в рамках какого производства обращаться собственнику имущества и кто должен выступать в качестве надлежащего ответчика?

Министерство государственного имущества и земельных ресурсов (далее — Министерство) обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Управление Росреестра) по отказу в государственной регистрации прекращения права аренды земельного участка. По мнению заявителя, право аренды прекратилось в силу закона, следовательно, одновременно прекращается (отменяется) запрет на осуществление регистрационных действий в отношении данного права.

Судами первой, апелляционной и кассационной инстанций в удовлетворении требований заявителя отказано в связи со следующим. Администрация муниципального образования и ЗАО заключили договор аренды земли, согласно которому обществу на праве аренды предоставлен земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома с подземными хозяйственными помещениями и помещениями обслуживания.

В связи с тем, что многоквартирный жилой дом был построен и введён в эксплуатацию, осуществлена государственная регистрация права собственности граждан на квартиры в указанном жилом доме, расположенном на спорном земельном участке, земельный участок под этим домом, как ранее сформированный и поставленный на государственный кадастровый учёт, перешёл бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а право аренды ЗАО прекратилось в силу закона.

Министерство обратилось в Управление Росреестра с заявлением о прекращении права аренды земельного участка. Управление Росреестра со ссылкой на абз. 10 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» отказало Министерству в регистрации прекращения права аренды названного земельного участка в связи с запретом совершать в отношении него регистрационные действия, наложенным постановлением судебного пристава-исполнителя, в целях обеспечения исполнения исполнительного листа содержащего требования об имущественных взысканиях.

Посчитав действия Управления Росреестра по отказу в государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) прав аренды на объект недвижимого имущества не соответствующими действующему законодательству и нарушающими его права и законные интересы, Министерство обратилось в арбитражный суд.

В силу ч. 1 ст. 80 Федерального закона «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, вправе, в том числе и в течение срока, установленного для добровольного исполнения должником содержащихся в исполнительном документе требований, наложить арест на имущество должника.

Законные требования судебного пристава подлежат выполнению всеми органами, организациями, должностными лицами и гражданами на территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 118-ФЗ «О судебных приставах»).

При рассмотрении заявления Министерства о регистрации прекращения права аренды земельного участка Управлением Росреестра установлено, что на основании постановления судебного пристава-исполнителя проведена государственная регистрация ареста в отношении принадлежащего на праве аренды ЗАО земельного участка и запрета проводить регистрационные действия, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись.

Данная государственная регистрация ограничения (обременения) в виде ареста проведена в отношении права аренды недвижимого имущества. Действующим законодательством не предусмотрена возможность прекращения ранее наложенного ареста по инициативе регистратора в связи прекращением права (ограничения) в силу закона.

Постановление судебного пристава-исполнителя является обязательным для Управления Росреестра, и имеющаяся обеспечительная мера явилась препятствием для совершения любых регистрационных действий в отношении спорного земельного участка, поэтому у регистрирующего

органа отсутствовали правовые основания для государственной регистрации прекращения права аренды спорного земельного участка.

Аргумент об отсутствии у Министерства иного способа защиты нарушенного права ошибочен, поскольку согласно разъяснениям, данным в п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу ст. 119 Федерального закона «Об исполнительном производстве» при наложении ареста в порядке обеспечения иска или исполнения исполнительных документов на имущество, не принадлежащее должнику, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель) вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста или ходатайствовать об отмене обеспечительных мер (Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29.09.2015 № Ф01-3506/2015 по делу № А43-9455/2014).

Аренда земельного участка может прекратиться не только в связи с истечением срока, но и в силу закона. Если на право аренды был наложен арест и в ЕГРН внесена соответствующая запись, она не прекращается автоматически в связи с прекращением самого арендного обязательства.

Такая запись будет препятствием для совершения любых действий, требующих государственной регистрации, со спорным земельным участком.

Безусловно, это нарушает права собственника имущества, однако обжалование действий судебного пристава-исполнителя либо регистрирующего органа для рассматриваемой ситуации не является надлежащим способом защиты права, и в удовлетворении подобных требований судами будет отказано. Это подтверждает приведённая выше судебная практика и разъяснения, которые даны в абз. 3 п. 50 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которому собственник имущества, на которое наложен арест по долгам третьего лица, не имеет права на удовлетворение заявления об оспаривании поста-

новления судебного пристава-исполнителя об аресте (описи) этого имущества, поскольку при рассмотрении таких заявлений должник и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество, будучи привлечёнными к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ограничены в заявлении возражений и представлении доказательств.

Собственнику надлежит заявить требование либо об освобождении земельного участка из-под ареста, либо обратиться в арбитражный суд с ходатайством об отмене обеспечительных мер, если арест был наложен в рамках обеспечения иска.

Иски об освобождении имущества от ареста (исключении из описи) предъявляются к должнику и взыскателю. Судебный пристав-исполнитель привлекается к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (п. 51 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.10.2010).

РЕЗЮМЕ

Арест права аренды недвижимого имущества несёт в себе больше юридических рисков, чем арест имущества должника.

Как отмечалось выше, интерес для взыскателя представляет прежде всего долгосрочная аренда, которая, в силу особенностей законодательного регулирования, больше присуща земельным участкам.

**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**

Светлана Казакова

Водные объекты имеют свою специфику

Водные объекты

Вопросы регулирования арендных отношений в разрезе водных объектов мало освещены в профессиональной литературе и в настоящий момент представляют большой интерес с точки зрения правоприменения и судебной практики. Изначально сам перечень правовых норм, регулирующих эти специфические арендные отношения, является проблематичным и становится предметом рассмотрения судов различных инстанций. Так, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.01.2017 № Ф07-12019/2016 по делу № А66-17449/2015 посвящено исключительно толкованию возможностей применения в отношении водного объекта как объекта аренды не только норм Водного кодекса РФ, но и иных, не специфических нормативно-правовых актов.

Водный объект как объект правоприменения обладает интересной спецификой. С одной стороны, в соответствии с ч. 1 ст. 6 Водного кодекса РФ, поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, а из положений ст. 11 Водного кодекса РФ следует, что пользование поверхностными водными объектами осуществляется на основании договора водопользования или на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование. С другой стороны, сама природа происхождения водного объекта может быть такова, что регулирование отношений по его аренде договором водопользования не представляется возможным. Действительно, при наличии водопреграждающих сооружений (таких, как плотина), находящихся, как и земельный участок, на котором они расположены, в законном владении какого-либо лица, говорить о данном водном объекте как о поверхностном водном объекте в том значении, как оно определено Водным кодексом РФ, не верно. Таким образом, основным ориентиром в данном вопросе является назначение земель, на площади которых расположен поверхностный водный объект, а также изучение характеристик самого объекта.

Нередко в ходе судебного разбирательства устанавливаются не только характеристики поверхностного водного объекта, но и, в этой связи, принадлежность конкретного земельного участка и находящегося на нём поверхностного водного объекта тому или иному субъекту права.

Следует учитывать, что в собственности муниципального образования могут находиться только такие пруды и покрытые ими земли, которые не имеют гидравлической связи с иными водными объектами и находятся за пределами водотоков, то есть замкнутые водоёмы. Если пруд расположен на водотоке (реке, ручье, канале) и включает в себя в качестве составной части такой водоток и покрытые им земли, которые в силу положений Водного кодекса РФ являются федеральной собственностью, такой водный объект может находиться только в федеральной собственности. Так, Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 19.09.2016 № Ф10-3561/2016 по делу № А14-9171/2015 признан обоснованным вывод судов о том, что спорный земельный участок относится к федеральному уровню собственности и действия муниципального образования по распоряжению им являлись незаконными, поскольку соответствующих прав

относительного данного объекта у него не имелось, в связи с чем договор аренды земельного участка, заключённый между администрацией и обществом, признан недействительным.

Способ защиты нарушенных прав также специфичен в делах, связанных с водопользованием. В большинстве случаев в суде оспаривается сам факт передачи поверхностных водных объектов в пользование конкретному лицу. Истцом, как правило, выступает Территориальное управление Росимущества, реже иные, надзорные государственные органы. В случае же если территориальное управление не является стороной договора аренды, надлежащим способом судебной защиты является виндикационный иск.

Так, согласно Постановлению Арбитражного суда Центрального округа от 03.03.2017 № Ф10-320/2017 по делу № А14-15073/2015 Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с иском к индивидуальному предпринимателю Д.В.В. об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка. Исследовав материалы дела, суд установил, что данный земельный участок имеет характеристики: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование — земли под обособленными водными объектами. Установив обстоятельства дела и дав оценку всем представленным доказательствам, суды первой и апелляционной инстанции пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Сама возможность аренды тех или иных водных объектов, даже в ситуации, когда право аренды земельного участка с расположенным на нём водным объектом прошло государственную регистрацию и сведения внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, также становится предметом судебных разбирательств. В данном случае выявляется также целая масса проблем, начиная от наличия возможности распоряжения такими земельными участками у местной администрации, а также о сроках исковой давности в отношении уже прошедших государственную регистрацию сделок. В силу положений ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ все водные объекты, за исключением таких, как пруд или обводнённый карьер, расположенные в границах принадлежащего на

праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу или юридическому лицу земельного участка, находятся в федеральной собственности.

Так, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.11.2016 № Ф01-5127/2016 по делу № А39-7480/2015 отменило Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 25.04.2016 и Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2016 по делу № А39-7480/2015, принятое и подтвердившее соответственно в отношении выводов о течении сроков исковой давности в отношении сделок по аренде водных объектов. Суд указал, что, несмотря на наличие сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, срок исковой давности начинает течь с момента проведения уполномоченным органом, например прокуратурой, проверки в отношении указанных земельных участков и выявления нарушений, ставших причиной обращения в суд. Таким образом, суд указал, что деятельность Территориального управления Росимущества направлена на управление землями, а не связана с выявлением нарушений интересов Российской Федерации другими участниками гражданского оборота, поэтому сам по себе факт государственной регистрации права аренды на спорные земельные участки не означает, что с указанного момента заинтересованное лицо могло знать о начале исполнения сторонами договора. Иными словами, осуществляя государственную регистрацию права, Территориальное управление Росимущества может не обладать всей полнотой сведений в отношении объектов недвижимости и, соответственно, возможных нарушений в отношении режимов использования данных объектов как следствия государственной регистрации права.

К аналогичному выводу пришёл в Постановлении от 04.07.2017 № Ф02-2694/2017 по делу № А10-1238/2016 Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа. В данном деле основанием для предъявления иска послужило письмо № 13-4108-977/13 от 22.04.2012 Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Бурятия. Суд пояснил, что вывод судов о том, что ТУ Росимущества о нарушенном праве могло узнать с момента постановки участка на кадастровый учёт, является ошибочным, поскольку участок был сформирован под сельскохозяйственную деятельность с категорией земель особо охраняемых территорий и объектов. Сведениями

об имеющихся на этом участке объектах федеральной собственности ТУ Росимущества на тот момент не обладало. Даже отсутствие уверенности в наличии водного объекта на арендуемом земельном участке, по мнению суда, не может служить основанием для отказа в рассмотрении искового заявления. То же Постановление от 04.07.2017 № Ф02-2694/2017 по делу № А10-1238/2016 Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа содержит разъяснения, что отсутствие информации о водном объекте в формируемом Государственном водном реестре не лишает суд возможности

**ОТСУТСТВИЕ ВОДНОГО ОБЪЕКТА В РЕЕСТРЕ НЕ
СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ТОМ, ЧТО СУЩЕСТВУЮЩИЙ
ВОДНЫЙ ОБЪЕКТ НЕ МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

определить его наличие и характеристики с использованием сведений, содержащихся в иных источниках, отвечающих требованиям относимости и допустимости доказательств. Суд пояснил, что возможное отсутствие водного объекта в реестре не свидетельствует о том, что существующий водный объект не может являться федеральной собственностью. Со ссылкой на письмо Федерального агентства водных ресурсов № 05-3320 от 04.08.2016 суд указал, что государственный водный реестр постоянно пополняется сведениями о водных объектах и гидротехнических сооружениях, и что в целях уточнения наименования и типа водного объекта (озеро, пруд и т. д.) необходимо обратиться в территориальные органы Росгидромета. Таким образом, суду надлежит при рассмотрении указанного дела привлечь уполномоченные государственные органы к участию в деле с целью установления факта наличия, а при наличии — и характеристик предполагаемого водного объекта.

Аналогичная практика прослеживается и в Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.07.2017 № Ф08-5074/2017 по делу № А32-47549/2014. Защищая свои интересы, арендатор обратил внимание суда, что спорный водный объект отсутствует в государственном водном реестре, однако суд руководствовался иными доказательствами фактического существования поверхностного водного объекта. Режим предоставления участков, в составе которых находятся водные объекты, в аренду в том случае, если данные объекты могут быть предметом договора аренды в соответствии с действующим законодательством РФ, существенно отличается отсутствием обязательств по проведению торгов арендодателем и одновременным наличием обязательства арендатора получить лицензию на водопользование.

Так, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.12.2016 № Ф06-16536/2016 по делу № А57-6882/2016 содержит выводы о том, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами.

Иная практика складывается в Московской области. Согласно Постановлению Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2017 № 10АП-7771/2017 по делу № А41-10315/17 поддерживаются выводы суда первой инстанции, что спорные земельные участки сформированы в качестве земельных участков, отнесённых к землям сельскохозяйственного назначения, доказательств их перевода в иную категорию земель не представлено, в выписках из кадастровых паспортов земельных участков отсутствуют сведения об объектах водного фонда, а из текста договоров не следует, что ответчику в аренду передаётся ручей или озеро. Суд указал, что нахождение на земельных участках водных объектов (ручья и озера) само по себе не является определяющим для правового режима земельного участка. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования. А по-

сколько правовой режим земельного участка определяется именно из его принадлежности к категории земель и разрешённого использования, то при разрешении спора подлежат применению нормы Земельного кодекса РФ о землях сельскохозяйственного назначения и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а не о землях водного фонда. При разрешении вопроса о подлежащих применению нормах законодательства следует руководствоваться принадлежностью земельного участка к категории земель, в данном случае — к землям сельскохозяйственного назначения, в связи с чем правовое регулирование осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

**СУД УКАЗАЛ, ЧТО НАХОЖДЕНИЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКАХ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (РУЧЬЯ И ОЗЕРА)
САМО ПО СЕБЕ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ
ДЛЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Иной пласт проблем связан с возможностью заключения договора аренды или купли-продажи земельного участка с собственником недвижимого имущества, расположенного на данном участке, в том случае, если в границах данного участка расположен поверхностный водный объект. Согласно подп. 9 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления такого участка собственнику расположенных на нём зданий и/или сооружений. Исключительный характер права лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, на приобретение в собственность или в аренду земельных участков, на которых расположены указанные объекты, означает, что никто, кроме указанного собственника, не имеет права на приватизацию

или приобретение в аренду такого земельного участка. Однако в связи с нахождением на участке поверхностных водных объектов и, как следствие, территорий общего пользования неограниченного числа людей, пользование земельным участком, на территории которого расположены принадлежащие конкретному лицу здания и/или сооружения, даже собственником указанных объектов не представляется возможным.

Так, Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.04.2017 № Ф08-1726/2017 по делу № А32-23455/2016 собственнику зданий отказано в отмене решения об отказе в предварительном согласовании предоставления в аренду земельного участка, необходимого для эксплуатации нежилых зданий лечебно-производственного корпуса, склада инвентаря, аэросолярия, расположенных в районе устья реки, и в понуждении к подготовке и изданию постановления (распоряжения) о предварительном согласовании предоставления земельного участка, необходимого для эксплуатации нежилых зданий, согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Аналогичная практика прослеживается и в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 11.04.2017 № Ф09-1059/17 по делу № А07-6451/2016. Собственник здания оспаривал отказ в предоставлении в собственность за плату земельного участка под зданием, указав, что испрашиваемый участок находится во втором поясе зоны санитарной охраны водозаборов р. Уфы.

Интересная судебная практика складывается вокруг договоров водопользования на вновь присоединённых территориях, а именно в Республике Крым и городе с особым статусом Севастополе. У лиц, в чьём

**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**

Мастер-класс Михаила Богданова «Жар-птицу» поймать непросто

Поиск, переговоры, обсуждение фронта задач и компенсационного пакета, целей и формата работы топ-менеджеров всегда являлось прерогативой высшего руководства компаний. Для этого категорически не подходят методы традиционного рекрутмента, да и цена ошибки (взять не того топа или упустить нужного) непомерно высока.

Технологии, которые почему-то считаются недоступными для «простых смертных» за пределами привилегированного круга профессиональных хедхантеров, на самом деле доступны для освоения и применения на практике.

С задачей поиска топов и уникальных специалистов во многих случаях вполне можно справиться в рамках самой компании, не прибегая к помощи дорогостоящих консультантов Executive Search — если хорошо знаешь тему и не «срезаешь углов».

Кейсы и технологии, о которых поведает М. Богданов и его коллеги, раскроют вам массу «маленьких», но важных секретов.

Наш семинар — важный шаг в мир практики и технологий ES

О спикере

Михаил Богданов, бывший журналист-международник и управленческий консультант, в 1992 году создал CONSORT Group, которая за прошедшие 25 лет превратилась в один из самых стабильных и надежных брендов отечественного рынка кадрового консалтинга. Компания — неоднократный лауреат премии «Капитаны Российского Бизнеса».

Михаил пятикратно избирался Президентом всероссийской Ассоциации консультантов по персоналу (АКПП). С 2005 года является Генеральным представителем в России и СНГ Международной федерации Executive Search (IESF-HYPERLINK <http://www.iesf.com> www.iesf.com) — крупнейшего в мире объединения независимых консультантов Executive Search.

Ирина Щавинская — профессиональный психолог, с 2000 года в составе CONSORT Group выполнила свыше 100 сложнейших поисков на позиции высшего управленческого звена и уникальных специалистов для ведущих российских и зарубежных компаний. Автор многочисленных публикаций в профильных изданиях по вопросам поиска и подбора персонала.

В мастер-классе также примут участие руководители и HRD ряда крупных компаний, которые поделятся своим опытом ES и ответят на вопросы участников.

Дата проведения — 2 марта 2018

Стоимость участия:

- 15 тыс. руб. (второй участник — бесплатно);
- 8 тыс. руб. — для подписчиков ;
- 50 тыс. руб. — участие 5 представителей

- 60 тыс. руб. участие 5 представителей и сопровождение (консалтинг-процесс) ES в течение 6 месяцев после мастер-класса

При оплате до 1 января — скидка 20 %,
до 1 февраля — 10 %



Запись на мастер-класс: + 7 (495) 970-12-03;
www.consort.ru/seminar/; e-mail: seminar@consort.ru

генеральный информационный партнер



Владислав Варшавский

управляющий партнёр юридической компании
«Варшавский и партнеры»

Использование аккредитива в сделках



Расскажите о вашем опыте юриста в продажах квартир с использованием аккредитива?

— За последний год наша компания трижды участвовала в сопровождении сделок по приобретению объектов недвижимости, по которым в качестве средства платежа использовался аккредитив. По моему мнению, аккредитив — очень удобный, прозрачный и гибкий способ осуществить платёж при приобретении недвижимости. Фактически получить и распо-

**ПРОДАВЕЦ ДОЛЖЕН ПРЕДЪЯВИТЬ ОРИГИНАЛ
ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН, НО ПОСКОЛЬКУ СДЕЛКА
ПРОВОДИЛАСЬ ЧЕРЕЗ НОТАРИУСА, ТО В
РЕЗУЛЬТАТЕ БЫЛА ПОЛУЧЕНА ВЫПИСКА С
ПОДПИСЬЮ НОТАРИУСА**

рядиться деньгами продавец сможет лишь тогда, когда будут полностью выполнены условия раскрытия аккредитива. Эти условия стороны договора купли-продажи согласовывают между собой и указывают в качестве условий для его раскрытия.



Что может насторожить в такой сделке?

— При такой форме расчётов я бы рекомендовал обращать внимание на срок открытия аккредитива. В нашей практике продавцы зачастую просят открыть аккредитив на срок от 90 до 180 дней. Это очень боль-

шой срок с учётом того, что сейчас переход права на объекты недвижимости регистрируется достаточно быстро. В случае если возникнут какие-либо сложности в сделке, не связанные с покупателем, деньги, внесённые в аккредитив, фактически зависнут на этот срок. Сделка с аккредитивом может быть затянута из-за неточного и неверного согласования условий раскрытия аккредитива. В моей практике такое встречалось: стороны согласовывали, что для раскрытия аккредитива продавец должен предъявить оригинал выписки из ЕГРН, но поскольку сделка проводилась через нотариуса, то в результате была получена выписка с подписью нотариуса. Это обстоятельство удлинило процесс фактического получения денег.

**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**



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

www.TOP-PERSONAL.RU

Октябрь-декабрь

В номере:

Некоторые вопросы жизненного цикла управленческих электронных документов

Генеральный Регламент как источник по истории делопроизводства и архивного дела

Патенты и полезные изобретения в области управления документацией и архивного дела в Российской Федерации

Электронные архивы и электронная подпись

Ускорение ввода и редактирования текста в программе MS Word 2013

Новые информационные технологии в документационном обеспечении энергосбыта

Организация электронного документооборота при проведении электронных торгов крупнейших нефтехимических холдингов России

Документационное обеспечение государственных и муниципальных услуг в многофункциональных центрах

№4
2017

При поддержке:





Татьяна Горошко

Фонд защиты дольщиков: каковы перспективы его успеха

Приобретение недвижимости в новостройках, как правило, всегда связано с множеством потенциальных проблем, которые, к сожалению, часто становятся реальными. Часть этих проблем мы уже рассматривали на страницах наших изданий (например, в статьях «Споры, связанные с машино-местами, при покупке квартир в новостройках» (журнал «Административное право», 2017, № 2), «Вырубка деревьев при постройке дома» (журнал «Жилищное право», 2017, № 6), «Споры за площадь: что считать жилым помещением?» (журнал «Жилищное право», 2016, № 12), «Споры по благоустройству территории после строительства дома» (журнал «Жилищное право», 2016, № 5), «Валютная ипотека — споры уже идут — шансы сторон?» (журнал «Жилищное право», 2015, № 4) и др.). Однако очевидно, что на этом проблемы не заканчиваются.

Как нам кажется, одними из самых больших проблем являются слабая защищённость граждан при банкротствах застройщиков и незащищённость ипотечных заёмщиков.

Если обратиться к лентам новостей, то мы увидим множество заголовков примерно одинакового содержания: «Обманутые дольщики и валютные ипотечники вышли на митинг», «В России на помощь ипотечникам выделили 2 млрд рублей», «Ипотечники, обманутые властями региона, объявили голодовку» и др. Таким образом, очевидно, что проблемы покупателей квартир в строящихся домах, взявших для такой покупки ипотечные кредиты, в том числе валютные, настолько масштабны, что государство вынуждено было начать принимать определённые меры реагирования, а не только говорить о том, что приобретатели должны были сами оценивать свои финансовые возможности и возможные риски.

Не будет преувеличением утверждение о том, что наиболее остро проблема ипотечных заёмщиков, приобретающих квартиры, встала начиная с 2014 года, и с каждым годом масштаб сложностей не уменьшается, хотя определённые меры реагирования предлагались ещё в 2015 году. Так, например, в это время предлагался и законопроект, согласно которому банки должны были в обязательном порядке «переводить» валютные займы в рублёвые; законопроект, согласно которому предлагалось «заморозить» взыскание просроченной задолженности, в том числе принудительное отчуждение имущества, для заёмщиков по ипотеке; кроме того, были приняты программы поддержки льготной рублёвой ипотеки и программа помощи ипотечным заёмщикам. При этом Центральный банк РФ (в своём письме № 01-41-2/423 от 23.01.2015) прямо указывал на то, что вопросы реструктуризации «ипотечных» долгов должны рассматривать сами банки, самостоятельно, хотя ранее ЦБ РФ и рекомендовал это делать.

Упомянутая уже программа помощи ипотечным заёмщикам действовала до 31 марта 2017 г., так как к этому времени выделенные на её реализацию средства были израсходованы. Однако в скором времени Правительство РФ приняло новые меры, которые мы и рассмотрим в нашей статье.

С 22 августа 2017 г. начало действовать Постановление Правительства РФ от 11.08.2017 № 961 «О дальнейшей реализации программы помощи

отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации» (далее по тексту статьи — Постановление № 961). Данным Постановлением № 961 были закреплены определённые организационные меры (например, направление ресурсов на увеличение уставного капитала акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования», создание межведомственной комиссии по возмещению убытков банкам и т. д.), а также была утверждена новая редакция основных условий реализации программы по-

**ЗАКОНОДАТЕЛЬ И ПРАВИТЕЛЬСТВО ПОЛАГАЮТ,
ЧТО СОЗДАНИЕ ТАКИХ ФОНДОВ ЯВЛЯЕТСЯ
АДЕКВАТНОЙ МЕРОЙ ПОМОЩИ ГРАЖДАНАМ**

мощи отдельным категориям заёмщиков, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, по ипотечным жилищным кредитам (займам).

Следующей мерой можно назвать принятие целого комплекса нормативных правовых актов, направленных на защиту дольщиков:

1. Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2. Постановления Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией **«Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»** возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия

в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений», которое начало действовать с 21 октября 2017 г.;

3. Постановления Правительства РФ от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (вместе с «Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании **«Фонд защиты прав граждан — участников**

**НЕЛЬЗЯ ИСКЛЮЧАТЬ И ПОЯВЛЕНИЕ
«САМОПРОВОЗГЛАШЁННЫХ» ПОСРЕДНИКОВ,
КОТОРЫЕ ЗА ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ БУДУТ
НАВЯЗЫВАТЬ ДОЛЬЩИКАМ СВОИ УСЛУГИ**

долевого строительства», «Правилами назначения генерального директора публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», «Уставом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»);

4. Постановления Правительства РФ от 07.10.2017 № 1234 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией **«Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства»** о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершённого строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования»;

5. Постановления Правительства РФ от 06.10.2017 № 1221 «Об установлении предельного процента доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование

расходов, связанных с осуществлением функций и полномочий публично-правовой компании **«Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и обеспечением её текущей деятельности».**

Как мы видим, государство в очередной раз прибегает к такому способу защиты определённой части граждан – участников гражданского оборота, как создание специального юридического лица, которое должно эти права защищать. Как известно, такое средство реагирования достаточно давно применяется государственными органами. Так, например, в разное время для помощи и (или) защиты определённых групп граждан были созданы:

- Фонд взаимопомощи и примирения (создан на основании Постановления Правительства РФ от 04.11.1993 № 1116 «Об образовании Фонда взаимопонимания и примирения»);
- Фонд поддержки и защиты прав соотечественников, проживающих за рубежом (создан на основании Указа Президента РФ от 25.05.2011 № 678 «О создании Фонда поддержки и защиты прав соотечественников, проживающих за рубежом»);
- Агентство по страхованию вкладов. Данное юридическое лицо — «защитник» прав граждан было создано уже в такой организационно-правовой форме как государственная корпорация, а нормативным актом, установившим необходимость его учреждения, стал Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»;
- Фонд защиты вкладчиков. Эта автономная некоммерческая организация в свою очередь была учреждена Агентством по страхованию вкладов (решением Правления ГК «Агентство по страхованию вкладов» от 28.04.2014, протокол № 50).

Следовательно, можно предположить, что законодатель и правительство полагают, что создание таких фондов является адекватной мерой помощи гражданам, чьи интересы нарушаются при определённых обстоятельствах. Также трудно не согласиться с тем, что «традиционные государственные органы и организации в рыночных условиях проявили в этом

отношении недостаточную эффективность. Потребовались системные субъекты, организационно и функционально приспособленные для участия в осуществлении государственных функций по решению общественных, публичных по своей сути задач на основе экономического и организационного объединения интересов и возможностей государства и частного бизнеса»¹. Поэтому некоторые исследователи и считают публично-правовые компании инструментом инновационного развития национальной экономики (см. указанную выше статью).

Проанализировав положения о Фонде защиты прав граждан — участников долевого строительства (далее по тексту статьи — Фонд), попробуем предположить, будет ли создание такого фонда адекватной мерой защиты прав дольщиков.

Во-первых, как мы уже отмечали выше, Фонд учреждён как публично-правовая компания. Особенностью таких юридических лиц, согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», являются способ их учреждения (только на основании федерального закона или Указа Президента) и цели их учреждения.

Во-вторых, любая публично-правовая компания (и Фонд в этом смысле не является исключением) представляет собой унитарную некоммерческую организацию.

В-третьих, несмотря на свой некоммерческий статус, Фонд вправе осуществлять определённые меры, направленные на получение дохода, например, инвестировать свои средства, выпускать облигации. Эти средства могут направляться как на уставные цели Фонда, так и на непосредственно обеспечение функционирования текущей деятельности Фонда. Однако полностью по своему усмотрению Фонд не вправе распределять свои доходы. Согласно Постановлению Правительства РФ 06.10.2017 № 1221

¹ Сергеев В.В. О юридических лицах публичного права // Банковское право. 2013. № 2. С. 3–15. Цит. по: Ливанова Е.Ю., Хазан М. Ю. Публично-правовые компании как инструмент инновационного развития национальной экономики и усиления конкурентных позиций в мировом хозяйстве // Теория и практика общественного развития. 2014. №11. С.122-126.

«Об установлении предельного процента доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование расходов, связанных с осуществлением функций и полномочий публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и обеспечением её текущей деятельности» на обеспечение текущей деятельности Фонд может направлять не более 50 % средств, получаемых от инвестирования. Это ограничение, на наш взгляд, достаточно важно, так как должно не позволить Фонду все свои ресурсы направлять на повышение качества жизни его сотрудников.

**НА ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНД
МОЖЕТ НАПРАВЛЯТЬ НЕ БОЛЕЕ 50 % СРЕДСТВ,
ПОЛУЧАЕМЫХ ОТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ**

Следующим аспектом, который нужно рассмотреть, является установление именно на уровне Постановления Правительства (уже указанного выше от 07.10.2017 № 1233) правил выплаты денежных средств пострадавшим гражданам. Эта мера, как нам кажется, должна защитить (насколько это в принципе возможно) и так уже пострадавших от недобросовестных застройщиков граждан от произвола чиновников, в том числе,

**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**



Наталия Пластинина

Обманутые дольщики всё равно остаются с пустыми руками?

Новости: обманутые дольщики обратились к Президенту России с требованием прекратить произвол чиновников. Суть обращения сводилась к следующему.

«Дольщиков интересует именно региональный подход, то есть масштабное, а не точечное решение этой унижительной проблемы, когда людям, вложившим деньги в строительство жилья по 214-му федеральному закону, вдруг сообщают, что застройщик — банкрот, но они сами виноваты, что доверились ему. Оказывается, то, что было начато под эгидой федерального закона, каждый гражданин должен был проверять под лупой. Брать на себя ответственность за ими же выданные, причём неоднократно, разрешения на строительство, чиновники не хотят», — заявил один из организаторов акции у администрации Президента».

Уже давно принят, доработан и действует Федеральный закон 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» (далее — Закон № 214-ФЗ). Казалось бы, все нюансы этим законом за годы существования предусмотрены, а права граждан — дольщиков строительства надёжно защищены.

Почему же до сих пор то тут, то там встречаются народные волнения вокруг новостроек и долевого участия в строительстве жилья? Неужели на решении суда проблемный вопрос не становится разрешённым? В чем проблема исполнения? Что и почему не исполняется на деле в соответствии с принятым судом решением? Почему дольщики всё равно остаются с пустыми руками, несмотря на чёткость Закона № 214-ФЗ, отлаженную судебную практику?

Оговоримся сразу: в настоящей статье речь пойдёт именно о положении дел в договорах долевого участия в строительстве (далее — ДДУ), а не каких-нибудь договорах предварительной купли-продажи, договорах инвестирования, которые находятся вне зоны регулирования Закона № 214-ФЗ.

Как известно, большая часть жилых домов, строящихся с привлечением денежных средств по ДДУ, не сдаётся в первоначально оговорённый в договоре срок.

Что может предпринять дольщик в своих интересах, в целях защиты своих прав в зависимости от ситуации вокруг долгостроя?

I. ДОМ ДОЛГО СТРОИТСЯ, НО ДОСТРОИЛСЯ

Дольщик может потребовать неустойку! И в соответствии с законом и договором в зависимости от срока просрочки сдачи дома она может оказаться очень даже немаленькой.

1. Но надеяться на получение полноразмерной неустойки дольщику всё же не стоит. И дело здесь не в законе или договоре (некоторые из которых содержат заведомо противоречащие Закону 214-ФЗ положения, вводящие дольщиков в заблуждение относительно их гарантий).

Согласно ч. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ по ДДУ одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом... и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию... передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 12 указанного Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи дольщику объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства **неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки** рефинансирования ЦБ РФ (в настоящее время применяется ключевая ставка ЦБ РФ — *Прим. автора*), действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. **Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.**

**СУД НЕ ОЦЕНИЛ СТРАДАНИЯ И МЫТАРСТВА
ДОЛЬЩИКА, УДОВЛЕТВОРИВ ЛИШЬ 1/10 ЧАСТЬ
ЕГО ТРЕБОВАНИЙ**

«Ух ты, как много это может быть!» — может подумать наивный дольщик, у которого сдача дома была просрочена этак года на три или больше (что типично для неоднократно замороженных долгостроев). Но не стоит обольщаться на счёт размера неустойки!

А дело всё в пресловутой норме ст. 333 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе её уменьшить. По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки является правом суда. Именно **на основании данной нормы суды многократно уменьшают размер этой неустойки.**

Пример из практики. Договором долевого участия срок сдачи дома был определён не позднее 31 марта 2013 г. Застройщик допустил про-

срочку исполнения обязательства — квартира была передана с просрочкой на 1173 дня (более чем на три года!).

На примере таблицы посмотрим, как удовлетворялись требования дольщика, получившего-таки свою квартиру в собственность с опозданием в три года.

Что требовал дольщик	Размер по договору долевого участия, руб.		Размер сумм, удовлетворённых судом, руб.
неустойка с 01.04.2013 по 22.06.2016	18 360 728,76		1 500 000,00
компенсация морального вреда	1 000 000, 00		50 000,00
расходы по оплате услуг представителя	800 000,00	861 000,00 (итого судебные расходы)	80 200,00
расходы по оформлению доверенности	1600,00		
государственной пошлины	60000,00		
штраф в соответствии с Законом о защите прав потребителей	(в иске не определено)		775 000,00
ИТОГО сумма всех требований	20 221 728,76 + штраф		2 405 200,00 (всего со штрафом)

Как несложно заметить, суд не оценил страдания и мытарства дольщика, удовлетворив лишь 1/10 часть его требований. Справедливо? По мнению суда — вполне (см. Постановление Президиума Приморского краевого суда от 07.08.2017 № 44г-104/2017¹).

2. Неустойку можно потребовать и при добровольной частичной уплате её застройщиком.

Иногда застройщик, просрочивший сдачу объекта, решает пойти хитрым путём: выплачивает дольщику часть всей суммы неустойки, обоснованно рассчитывая на то, что дальнейшие споры будут уже неактуальны

¹ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SODV&n=103277&dst=0&profile=UNIVERSAL&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1393497975-3462344127&SORTTYPE=0&rnd=290511.76339981&ts=4431151141708219253&REFTYPE=CDLT_BIG_I_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=1&REFDOC=221442&REFDST=100001&REFPAGE=0&dirRefFid=65532%2C18%2C221442#0

для дольщиков. В подавляющем большинстве случаев такой подход действует: граждане довольствуются малым, подписывают расписки о том, что «претензий больше не имеют» и... больше не спорят.

Однако те, кто решил добиться большей суммы неустойки и обратился в суд за её взысканием, могут рассчитывать на некоторый успех.

Пример из практики. Установив нарушение ответчиком сроков передачи объекта долевого строительства (стоимостью 4,3 млн руб.), учитывая период нарушения обязательства с 01.09.2016 по 03.04.2017 (215 дней / 7 мес.),

**ОН ПОДЛЕЖИТ ПРИСУЖДЕНИЮ В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ,
НЕЗАВИСИМО ОТ ТОГО, ЗАЯВЛЯЛОСЬ ТАКОЕ
ТРЕБОВАНИЕ ИСТЦОМ ИЛИ НЕТ**

приняв во внимание добровольное удовлетворение требований истца о выплате неустойки в размере 70 000 рублей, суд пришёл к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки в размере 70 000 руб. Несмотря на то, что дольщик требовал взыскать оставшуюся сумму неустойки в размере 483 656 руб., суд, применяя положения ст. 333 ГК РФ, снизил её почти в 7 раз. При этом в решении суд подчеркнул, что считает размер взысканной неустойки соразмерным последствиям нарушения обязательства, соблюдающим баланс прав участников спорных правоотношений (Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 04.10.2017 по делу № 33-7715/2017²).

² http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SODV&n=105785&dst=0&profile=UNIVERSAL&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1393497975-3462344127&SORTTYPE=0&rnd=290511.226312591&ts=4431151141708219253&REFTYPE=CDLT_BIG_I_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=221442&REFDST=100001&REFPAGE=0&dirRefId=65532%2C18%2C221442#0

3. Иногда дольщик может остаться без присуждения штрафа по Закону о защите прав потребителей.

Досадные судебные ошибки всё ещё случаются. Так, некоторые суды, принимая решение по искам дольщиков, подаваемых в рамках закона «О защите прав потребителей», забывают присудить дольщику помимо неустойки и компенсации морального вреда ещё и штраф по закону «О защите прав потребителей». Между тем при удовлетворении требований истца-потребителя он подлежит присуждению в любом случае, независимо от того, заявлялось такое требование истцом или нет.

Пример из практики. Дольщику пришлось оспаривать в вышестоящем суде решение суда первой инстанции о взыскании неустойки с застройщика без штрафа. Конечно, решение суда было отменено в части отказа во взыскании штрафа за невыполнение в добровольном порядке требования потребителя, в пользу истца с ответчика был взыскан штраф в размере 37 500 руб. (Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 04.10.2017 по делу № 33-7715/2017³).

Таким образом, из-за судебных ошибок в применении кому-то из дольщиков может понадобиться чуть больше времени и сил на отстаивание своих прав и интересов. Но то, что закон всё равно на его стороне, несомненно, радует.

II. ДОМ ТАК И НЕ ДОСТРОИЛСЯ, А БЫЛ ЗАМОРОЖЕН

Конечно, всегда найдётся доля тех оптимистов, которые останутся ждать достройки дома. Но ситуация на строительном рынке такова, что при длительной заморозке объекта ожидание чаще всего становится бессмысленным и бесполезным.

³ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SODV&n=105785&dst=0&profile=UNIVERSAL&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1393497975-3462344127&SORTTYPE=0&rnd=290511.226312591&ts=4431151141708219253&REFTYPE=CDLT_BIG_I_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=221442&REFDST=100001&REFPAGE=0&dirRefFld=65532%2C18%2C221442#0

Если отодвигание сроков сдачи не было оговорено с дольщиком или срок отодвигается более чем на два месяца (с уведомлением об этом дольщика), дольщик может отказаться от договора долевого участия и потребовать вернуть ему уплаченные денежные средства.

Пример из практики. Объект долевого строительства должен был быть сдан до 4 кв. 2016 г., потом (по доп. соглашению) – до 3 кв. 2017 г. В связи с тем, что строительство дома застройщиком было приостановлено, объект находился на стадии строительства 1-го этажа, истец 06.07.2017

**ПРАКТИЧЕСКИ НИКОГДА ДДУ НЕ РАСТОРГАЕТСЯ
ЗАСТРОЙЩИКОМ ДОБРОВОЛЬНО И ДОЛЬЩИКАМ
ПРИХОДИТСЯ ДЕЛАТЬ ЭТО ЧЕРЕЗ СУД**

направил ответчику заявление о расторжении договора и возврате денежных средств. Застройщик деньги не вернул, и дольщик обратился с иском в суд. Просил суд расторгнуть договор долевого участия, взыскать с ответчика соответствующие денежные средства. Суд требования удовлетворил, взыскав полную сумму внесённых дольщиком средств, но снизив суммы компенсации морального вреда и штрафа по закону «О защите прав потребителей» (Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 18.10.2017 по делу № 33-4144/2017⁴).

⁴ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SODV&n=108137&dst=0&profile=UNIVERSAL&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1393497975-3462344127&SORTTYPE=0&rnd=290511.1010527659&ts=19689151152549811423&REFTYPE=CDLT_BIG_I_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=221442&REFDST=100001&REFPAGE=0&dirRefFid=65532%2C18%2C221442#0

Таким образом, дольщик долгостроя вполне может отказаться от договора и потребовать вернуть ему вложенные средства, а также неустойку по Закону № 214-ФЗ. Другое дело, что практически никогда ДДУ не расторгается застройщиком добровольно и дольщикам приходится делать это через суд. Однако практически всегда можно рассчитывать на

**СУД ИСХОДИЛ ИЗ ТОГО, ЧТО ИСТЕЦ НЕСЁТ
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ В СВЯЗИ
С ВОЗВРАТОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО
КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ С БАНКОМ**

успех в этом деле: суд расторгнет договор и постановит вернуть дольщику вложенные средства. Конечно, с удовлетворением иных требований дольщика ситуация сложнее. Как уже сложилось в практике, у суда почти всегда иное представление о соразмерности суммы неустойки и неисполненного застройщиком обязательства, а также о степени страданий дольщика. Суммы неустойки (и соответственно, и штрафа), компенсации морального вреда в подавляющем большинстве случаев взыскиваются частично.

Однако бывают и более оптимистичные решения суда, когда при расторжении ДДУ даже сумму неустойки суд взыскивает полностью. Это может произойти в случаях, когда дольщик для уплаты взноса по ДДУ брал кредит. Понимая, что всё время ожидания долгожданной квартиры дольщик платил проценты по кредиту и выплачивал основной долг банку, суд может и не снизить размер неустойки по Закону № 214-ФЗ, взыскав её в полном размере. Однако рассчитывать на взыскание еще и процентов по кредиту в виде убытков дольщику не стоит. С большой долей вероятности

во взыскании таких убытков суд откажет, обосновывая это тем, что убытки покрываются суммой неустойки.

Пример из практики. После того как прошли договорные и все мыслимые сроки сдачи объекта строительства, когда стало ясно, что объект строительства, скорее всего, достроится не скоро или не достроится никогда, дольщик обратился к застройщику с заявлением о расторжении договора и возврате денежных средств. Не получив положительного результата от своего обращения, дольщик обратился в суд. Решением суда ДДУ был расторгнут, с застройщика в пользу дольщика были взысканы денежные средства в размере 3 888 144 руб., проценты в размере 1 850 972 руб., компенсация морального вреда в размере 1000 руб., штраф в размере 30 000 руб., всего 5 270 116 руб. При вынесении решения суд исходил из того, что истец несёт дополнительные расходы в связи с возвратом денежных средств по кредитному договору с банком. Исходя из этого, неустойка с ответчика была взыскана в полном объёме (1 850 972 руб.) (Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 27.09.2017 № 33-3775/2017⁵).

III. СУД ВСЁ ВЗЫСКАЛ, НО ЗАСТРОЙЩИКОКАЗАЛСЯ БАНКРОТОМ...

До сего момента мы разбирали, что, когда и в каких ситуациях можно предпринять дольщику по ДДУ, если дом не вовремя сдаётся или вовсе становится долгостроем или недостроем.

Однако, учитывая многочисленные пикеты (см. новость в начале статьи) обманутых дольщиков, становится понятно, что более чем в половине случаев на решении суда всё и останавливается. Речь идёт о случаях банкротства застройщика.

Сразу оговоримся, что это очень частая ситуация на строительном рынке, особенно в периоды кризиса.

⁵ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SODV&n=107890&dst=0&profile=UNIVERSAL&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1393497975-3462344127&SO RTTYPE=0&rnd=290511.3256419508&ts=19689151152549811423&REFTYPE=CDLT_BIG_I_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=221442&REFDST=100001&REFPAGE=0&dirRefFid=65532%2C18%2C221442#0

В данном случае все отношения между дольщиками и застройщиком начинают регулироваться параграфом 7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве). Законом установлены стадии банкротства, которые могут и не перетечь одна в другую. Но мы рассмотрим ситуацию на крайней стадии, когда застройщика уже признали банкротом и открыли конкурсное производство.

Согласно ч. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве открытие конкурсного производства в отношении застройщика является основанием для одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства.

Теперь все дольщики в установленный законом срок должны заявить о своих интересах: либо на квартиру, либо на возврат денег. Те же, кто имеет решение суда на руках, заявляют те требования, что определены решением суда. При банкротстве застройщика заявленные требования дольщика включаются в реестр требований о передаче жилых помещений или в реестр требований кредиторов застройщика, если заявлены денежные требования. Но тут могут вылезти новые проблемы...

И теперь могут быть несколько вариантов развития события.

ВАРИАНТ ПЕРВЫЙ: ВСЁ БУДЕТ ХОРОШО!

1) Найдётся добрый инвестор, или дольщики создадут ЖСК. И тогда малыми или большими усилиями дом будет достроен и возжеленные квартиры переданы дольщикам.

2) Либо все получают страховую выплату от страховой компании, застраховавшей ответственность застройщика.

3) Либо дольщики получают выплату от банка, выдавшего поручительство за застройщика.

При этом второй и третий пункты возможны, если такие договоры всё ещё продолжают действовать со страховой компанией или банком. Ведь в связи с изменениями, внесёнными в Закон № 214-ФЗ Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 218-ФЗ), требования в части данных способов обеспечения обязательств застройщика по ДДУ утратили силу.

А страхование гражданской ответственности застройщика осталось теперь как добровольное право застройщика (см. ст. 15.6 Закона № 214-ФЗ).

Некоторый период действия норм ст. 12.1 Закона № 214-ФЗ о способах обеспечения застройщиком своих обязательств перед дольщиками показал всю их неэффективность. Так, несмотря на исполнение данной нормы, дольщики всё равно оставались ни с чем по вполне объективным причинам.

Например:

— ответственность застройщика-банкрота была застрахована в страховой компании, также признанной банкротом;

— банк, выдавший поручительство, тоже находится в стадии санации или банкротства;

— дом остановился в строительстве на нулевом цикле, и достраивать, в общем-то, нечего. Речь можно вести о полном цикле стройки.

ВАРИАНТ ВТОРОЙ: ВСЁ БУДЕТ НЕИЗВЕСТНО И... ТОЖЕ ХОРОШО?!

В соответствии с п. 2 ст. 23 Закона № 214-ФЗ государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого

осуществляется данное строительство. На деле же контроль этот оказался сильно формальным.

«Регионы, которые выдают разрешение на строительство, должны нести ответственность за проблему обманутых дольщиков». Об этом заявил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ⁶.

С целью выхода из ситуации с обманутыми дольщиками Минстрой дал поручение регионам страны к 1 августа 2017 года подготовить и направить в Минстрой проекты по решению проблемы обманутых дольщиков, но из 71 региона только 52 предоставили такие планы. Некоторые планы были возвращены на доработку. Были проведены масштабные проверки застройщиков генпрокуратурой. Ситуация оказалась критической.

И законодатель ужесточил требования: в закон № 214-ФЗ была добавлена статья 23.2 «Защита прав граждан — участников долевого строительства», предусматривающая создание и функционирование компенсационного фонда в целях защиты интересов дольщиков. Принцип его действия почти аналогичен Агентству по страхованию вкладов (АСВ). Теперь обманутый дольщик сможет хотя бы получить выплату из Фонда.

Выплата возмещения дольщикам по ДДУ теперь должна начать осуществляться в соответствии с Законом № 218-ФЗ. Каждый застройщик должен будет отчислять в Фонд обязательные отчисления (взносы) в размере 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого ДДУ. При этом величина взноса может изменяться на основании федерального закона не чаще одного раза в год (ст. 10 Закона № 218-ФЗ).

Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233 регламентирован порядок выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее — Фонд) возмещения участникам долевого строительства.

⁶ <https://news.rambler.ru/other/37716565-problemy-obmanutyh-dolschikov-budut-reshat-sami-regiony/?updated>

Фонд в течение 14 дней со дня принятия собранием участников долевого строительства решения о получении возмещения размещает на своём официальном сайте в сети «Интернет» сообщение о дате начала приёма заявлений граждан о выплате возмещения, а также о месте, времени, форме и порядке приёма заявлений.

Граждане теперь вправе обратиться с заявлением о выплате возмещения до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

**ГРАЖДАНЕ ТЕПЕРЬ ВПРАВЕ ОБРАТИТЬСЯ С
ЗАЯВЛЕНИЕМ О ВЫПЛАТЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДО
ДАТЫ ЗАВЕРШЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ КОНКУРСНОГО
ПРОИЗВОДСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

При обращении о выплате возмещения гражданин представляет:

а) заявление о выплате возмещения по форме, утверждённой Фондом;

**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**

Приём от граждан заявлений о выплате возмещения и иных необходимых документов, а также выплата возмещения может осуществляться Фондом через банки-агенты, которые отбираются Фондом на конкурсной основе в установленном им порядке.

Однако такая схема вовсе не предполагает безальтернативного подхода к решению проблемы долгостроев и дольщиков. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1234 определены условия финансирования Фондом мероприятий по завершению строительства объектов незавершённого строительства.

Так, если сумма финансирования составляет не более 500 млн рублей, решение о финансировании принимается правлением Фонда, а при сумме финансирования более 500 млн рублей — наблюдательным советом Фонда.

При принятии решения учитываются степень готовности объекта незавершённого строительства, размер предоставляемых денежных средств и сроки, необходимые для завершения строительства объекта незавершённого строительства, количество заключённых ДДУ, а также количество необременённых правами третьих лиц жилых и нежилых помещений в объекте незавершённого строительства.

Средства на финансирование предоставляются выбранному путём конкурсного отбора юридическому лицу, имеющему намерение стать приобретателем объекта незавершённого строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства.

Следует отметить, что Фонд был зарегистрирован 20 октября 2017 г. Таким образом, начиная с 21.10.2017 регистрация первого ДДУ без уплаты обязательных отчислений (взносов) не допускается. В случае если первый ДДУ представлен на государственную регистрацию до 20.10.2017 включительно, регистрация такого договора и последующих договоров в отношении данного объекта недвижимости осуществляется с предоставлением застройщиком договоров страхования гражданской ответственности застройщика либо поручительства банка за неисполнение или не-

Н. Пластинина

Обманутые дольщики...

надлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору.

Решит ли это проблему дольщиков, снизит ли бремя ответственности застройщиков — покажет время. По всем признакам и опыту с АСВ стоит ожидать, что решит.

Однако тем, кто уже находится в патовой ситуации с застройщиком-банкротом и заключил ДДУ ещё до внесения изменений в Закон № 214-ФЗ, вряд ли стоит расслабляться. Весь алгоритм действий рассчитан на тех застройщиков и дольщиков, которые только вступят в правоотношения на момент существования Фонда. Проблемы же старых застройщиков-банкротов и дольщиков предстоит решать по старинке.

Мастер-класс Михаила Богданова

«Жар-птицу»

поймать непросто

Секреты и технологии Executive Search и хедхантинга



Мастер-класс Михаила
Богданова (CONSORT Group) при
содействии Ирины Цавинской
и участии практиков ряда
успешных компаний

Дата проведения — 2 марта 2018

Запись на мастер-класс: + 7 (495) 970-12-03;
www.consort.ru/seminar/; e-mail: seminar@consort.ru

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

www.TOP-PERSONAL.ru



УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущие эксперты по оценке "Ресурсы" - 71652, 71655, 72035

№ 1
(461)

2018



стр. 17

Главная тема: **TESLA & РЕКРУТМЕНТ**

Главная тема:

BRITISH AMERICAN
TOBACCO

Coca-Cola

МТС

Росстат

ГАЗПРОМ

СРЕДБАНК

HYUNDAI

РОСНИРТОСТОМ

SONY

STATOIL

TOYOTA

УРАЛСИБ

Наталья Жиронкина

(R) REMAR GROUP

Главное — избегать устных договорённостей

ПРУДОВОЕ ПРАВО

№ 1 (211)

ЯНВАРЬ 2018

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

Леонид Рудаков

Банковская тайна и последствия её незаконного раскрытия



Александр
Коркин

Юлия Комиссарова

Электронный документооборот — это революция во взаимодействии с удалёнными работниками



Юлия
Комиссарова

Игорь Сорокин

Оформление документов на удалённых работников того стоит



Игорь Сорокин

Олег Перов

Постановка задач, формы отчётности, критерии отказа или приёма — это причины, по которым работодатели проигрывают суды с удалёнными работниками



Олег Перов

Дария Селиванова

Будущее уже наступило в формате работы с удалёнными работниками



Дария
Селиванова

Юлия Жижерина

Электронный формат требует важных знаний при оформлении