



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

ноябрь 2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Владимир Алистархов

Механизм создания единого недвижимого комплекса

Леонид Рудаков

Приватизация и основания отказа от неё

Наталья Фомина

Право на взыскание денежных средств за неотделимые улучшения в квартире при признании договора купли-продажи квартиры недействительным

Алина Беляева

Использование аккредитива в сделках

Татьяна Горошко

Отключение электричества на социальных объектах по СМС

Максим Толстых

Судебные споры, возникающие в связи с использованием водных объектов

Вера Ефремова

Депозит нотариуса



Владимир
Алистархов



Наталья
Фомина



Алина
Беляева



Татьяна
Горошко



Вера
Ефремова

ЕНК позволит навести порядок?

Самовольные постройки — это масса вариантов и головоломка для судов.

Решена ли проблема?

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

Новации в законах



Владимир Алистархов

**Механизм создания единого недвижимого
комплекса 7**



Комментирует Евгений Кронов

Приватизация

Леонид Рудаков

Приватизация и основания отказа от неё 15

Перепланировка



Наталья Фомина

**Право на взыскание денежных средств за
неотделимые улучшения в квартире при
признании договора купли-продажи квартиры
недействительным 25**

ЖКХ

Зоя Осипова

**Административная ответственность за
нарушение нормативов обеспечения населения
коммунальными услугами 35**

Комментарии экспертов



Юлия Лукафина, Елена Павлович

Методы обмана в ЖКХ 43

Коммуналка



Татьяна Горошко

Отключение электричества на социальных объектах по СМС 63

Водные объекты

Максим Толстых

Судебные споры, возникающие в связи с использованием водных объектов 81

Аккредитив



Алина Беляева

Использование аккредитива в сделках 101

Депозит



Вера Ефремова

Депозит нотариуса 107



с. 7

Владимир Алистархов

... **П**оправки предусматривают возможность создания единого недвижимого комплекса из объектов, принадлежащих разным собственникам, только после учреждения общей долевой собственности на объекты...



с. 25

Наталия Фомина

... **П**о заключению посмертной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы в момент заключения договора купли-продажи В.М. (продавец) страдала приобретённым слабоумием...

с. 35

Зоя Осипова

... **В** арбитражный суд обратилась управляющая компания с заявлением о признании незаконным бездействия государственной инспекции, выразившегося в непроведении проверки по заявлению общества ...



с. 63

Татьяна Горошко

... **З**аконодатель не использует в данных Правилах термин «социальные объекты», а говорит о негативных экономических, экологических или социальных последствиях...



с. 43

Юлия Лукафина

... **В**се непонятные и внезапно появившиеся суммы в квитанции должны насторожить плательщика и явиться поводом для обращения в управляющую компанию...



с. 101

Алина Беляева

... **С**писок документов для предоставления в банк с целью получения денежных средств должен строго совпадать в договоре купли-продажи и в договоре с банком...



с. 56

Елена Павлович

... **В** случае с рачительным председателем заключается договор со снабжающей теплоэнергией организацией на поверку и снятие показаний сотрудником теплосетей...



с. 107

Вера Ефремова

... **П**осле регистрации сделки нотариус должен передать денежные средства продавцу по условиям договора. Однако продавец умер, сделку зарегистрировать не успели...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 25.10.2017.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-29.**

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

 ©, 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Владимир Алистархов

Механизм создания единого недвижимого комплекса

Понятие единого недвижимого комплекса введено в российское законодательство не так давно и в своё время наделало много шума своей новизной и неопределённостью, как для специалистов, работающих в области недвижимости, так и для обычных частных.

Согласно ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) в обороте могут участвовать недвижимые вещи в качестве единого объекта — единого недвижимого комплекса.

Под единым недвижимым комплексом понимается совокупность объединённых единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

**ПОПРАВКИ ПРЕДУСМАТРИВАЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ
СОЗДАНИЯ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА
ИЗ ОБЪЕКТОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ РАЗНЫМ
СОБСТВЕННИКАМ, ТОЛЬКО ПОСЛЕ УЧРЕЖДЕНИЯ
ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ**

В указанной статье также есть положение о том, что к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Правила о неделимых вещах установлены ст. 133 ГК РФ, в том числе к ним относятся:

- неделимые вещи не подлежат разделу в натуре;
- обращение взыскания на неделимую вещь возможно только в целом, кроме случаев, установленных законом или судебным актом.

Зарегистрировать единый недвижимый комплекс возможно с учётом требований положений ст. 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Приведённые правовые нормы слабо регулируют механизм создания единого недвижимого комплекса.

**ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС МОЖЕТ
БЫТЬ ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕКИ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО
С РАСПРОСТРАНЕНИЕМ ПРАВА ЗАЛОГА НА ВСЕ
ОБЪЕКТЫ, ВХОДЯЩИЕ В КОМПЛЕКС**

Такое положение вещей не могло оставаться вечным, так как неурегулированная тема создания и использования единого недвижимого комплекса создавала проблемы собственникам недвижимости, а также лицам, претендующим на эту недвижимость.

Зачастую взыскатель хотел бы обратиться с иском на единый недвижимый комплекс в рамках исполнительного производства, но бывает, что судебный пристав-исполнитель не может это сделать по объективным причинам, обращая взыскание исключительно на те объекты, которые указаны в исполнительных листах (Решение от 06.07.2017 Ленинского районного суда г. Ульяновска по делу № 2а-3039/17).

Обратив взыскание на отдельные объекты в составе единого недвижимого комплекса, судебный пристав-исполнитель создаёт тем самым предпосылки для возникновения спора между разными собственниками отдельных частей единого недвижимого комплекса.

Но проблема заключается не столько в том, что собственники частей единого недвижимого комплекса спорят, а в том, что сам комплекс не может эффективно использоваться для бизнеса или в других целях до разрешения этого спора.

Существуют и другие проблемы, касающиеся темы единого недвижимого комплекса, которые необходимо было давно разрешить, что, вероятно, и способствовало разработке Министерством экономики РФ механизма создания единого недвижимого комплекса.

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ РФ ПРЕДЛАГАЕТ
СЧИТАТЬ ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕОТДЕЛИМЫМИ
ЧАСТЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно появившимся сведениям, Министерство экономики РФ работало законопроект, которые предусматривают порядок формирования единого недвижимого комплекса путём внесения изменений в законодательство.

1. Предполагается внести изменения в ГК РФ, значительная часть которых будет связана с образованием объектов недвижимости, в том числе единого недвижимого комплекса.

Министерство экономики РФ предлагает изменить подход к определению понятий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс», что даст возможность более детально разграничить данные понятия.

2. Согласно законопроектам, единый недвижимый комплекс может быть создан или прекращён в результате проведения государственной регистрации по заявлению собственников недвижимости.

3. Поправки предусматривают возможность создания единого недвижимого комплекса из объектов, принадлежащих разным собственникам, только после учреждения общей долевой собственности на объекты.

4. После внесения поправок в законодательство единый недвижимый комплекс может быть предметом ипотеки исключительно с распространением права залога на все объекты, входящие в комплекс.

**СЛОЖНОСТИ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ И ПРИ
ВОЗВЕДЕНИИ НОВОГО ОБЪЕКТА НА ТЕРРИТОРИИ
ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА, ТАК КАК
ТАКОЙ ОБЪЕКТ НЕОБХОДИМО БУДЕТ УЗАКОНИТЬ**

Это позволит в перспективе избежать споров между собственниками недвижимости и потенциальными взыскателями, которые будут обращать взыскание на недвижимость в предусмотренном порядке.

5. Поправки, предложенные Министерством экономики РФ, допускают возможность раздела единого недвижимого комплекса на части.

**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**

Наличные деньги

Саид Барзиев, юрист, специалист по сделкам с недвижимостью (г. Москва)

...известны случаи, когда продавец допускал регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество покупателю, а затем, не получив денег за него, проигрывал суд...

...практически каждый год из ячеек крупнейших банков пропадают огромные суммы...

Наталья Воропаева, помощник адвоката коллегии адвокатов «Бурцева, Агасиева и партнеры»

...Эта услуга предполагает, что банк контролирует закладку содержимого в ячейку и впоследствии несёт за него полную ответственность...

...В кражах была замешана высокопоставленная сотрудница этого же банка, у которой были ключи от сейфа...

Леонид Рудаков

Приватизация и основания отказа от неё

В данной статье поговорим о приватизации жилого помещения, порядке её оформления, а также о порядке и последствиях отказа от приватизации.

В первую очередь хотелось бы отметить само понятие приватизации, под которым понимается передача гражданам недвижимого имущества из государственной или муниципальной собственности в частное владение. Приватизация осуществляется как на возмездной, так и на безвозмездной основе.

Одним из основных законов, регулирующих процесс приватизации, является Федеральный закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» № 1541-1.

УСЛОВИЯ ДЛЯ ПРИВАТИЗАЦИИ И УЧАСТИЕ В НИХ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ ДЕТЕЙ

Все граждане Российской Федерации имеют равную возможность бесплатно приватизировать жильё в государственном, муниципальном либо ином жилом фонде, не запрещённом законодательством. При этом есть немаловажный момент: право на бесплатную приватизацию предоставляется гражданину единожды.

Одним из главных условий для приватизации государственной или муниципальной квартиры будет являться наличие согласия всех проживающих в жилом помещении лиц, достигших совершеннолетия, а также возраста 14-18 лет. В случае несогласия в передаче жилища в собственность хотя бы одного из проживающих данная процедура становится невозможной.

Важно, что исключить детей из приватизации невозможно: органы опеки и попечительства попросту не дадут такого разрешения.

При этом изначально участие несовершеннолетних в приватизации жилых помещений не предполагалось, но со временем при изменении законодательства права ребёнка на получение доли в приватизированной родителями квартире были уравнены с взрослыми. Более того, участие несовершеннолетних стало обязательным в процедуре приватизации помещения. Если ребёнку ещё не исполнилось 14 лет, то заявление на приватизацию от ребёнка подают его родители или опекун. Если ребёнку уже исполнилось 14 лет, то он подаёт документ сам, но с одобрения родителей.

КАК И НА КОГО МОЖНО ОФОРМЛЯТЬ ПРИВАТИЗАЦИЮ?

Приватизация может оформляться как в совместную собственность, так и на одного из жильцов, проживающих в приватизируемом помещении. Для того чтобы квартира перешла во владение одного из жильцов, остальные должны добровольно отказаться от своего права. Данная процедура должна быть в обязательном порядке оформлена нотариально.

Можно отметить интересный пример из практики, когда приватизируемая жильцами квартира не была оформлена органами власти ни в федеральную, ни в муниципальную собственность:

Так, из Апелляционного определения Краснодарского краевого суда от 18 июля 2017 г. по делу № 33-21630/2017 следует, что спорная квартира была предоставлена <ФИО> исполнительным комитетом Прикубанского совета народных депутатов г. Краснодар на основании ордера на жилое помещение.

<ФИО> дал своё нотариальное согласие на приватизацию жилого помещения без включения его в число собственников, последствия его отказа от участия в приватизации ему известны.

Ранее указанные лица участия в приватизации жилых помещений не принимали, иного имущества на праве собственности не имеют.

По сообщению департамента имущественных отношений Краснодарского края, сведения о квартире в установленном порядке в Реестре государственной собственности Краснодарского края не представлялись. Согласно справке департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования г. Краснодар, спорная квартира в Реестре муниципального имущества не значится.

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

Таким образом, согласно действующему законодательству, одним из условий реализации права гражданина на передачу ему в собственность жилого помещения является его проживание в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма.

Доводы апелляционной жалобы об отсутствии правовых оснований для предоставления спорного жилого помещения в собственность в связи с тем, что спорный объект недвижимости в собственности муниципального образования г. Краснодар не значит, судебная коллегия находит несостоятельными, поскольку ненахождение объекта жилищного фонда ни в федеральной, ни в муниципальной собственности не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, в том числе права на приватизацию жилья, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами власти указанных документов.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что если жилые помещения, предоставленные гражданам для проживания до 01 марта 2005 г., фактически не переданы в муниципальную собственность, то право собственности на указанные жилые помещения может быть признано за гражданином в судебном порядке.

Стоит отметить, что раньше российское законодательство предусматривало возможность приватизации части квартиры путём разделения её на доли, что называлось частичной приватизацией, однако на сегодняшний день данная норма убрана из законодательства.

КАКИЕ МОГУТ ПРИЧИНЫ ДЛЯ ОТКАЗА В ПРИВАТИЗАЦИИ?

Причин для отказа в приватизации множество, хотелось бы остановиться на самых распространённых в практике примерах.

1. Зачастую уже пожилые родители отказываются от приватизации в пользу своих детей, тем самым облегчают детям процедуру передачи

жилого помещения в порядке наследования. При этом стоит отметить, что дети могут отказаться от приватизации в пользу своих родителей только при достижении 18-летнего возраста. Написать отказ за детей, не достигших 18 лет, родители не могут. Конечно, есть вариант добиться через орган опеки и попечительства решения об исключении ребёнка из числа будущих собственников жилого помещения, но добиться этого практически невозможно. Один из вариантов — доказать то, что у ребёнка есть жильё в собственности, при этом его площади для ребёнка вполне достаточно.

2. При приватизации жилого помещения для уже собственника возрастает налог на это помещение, что для многих является весомым обстоятельством при отказе от приватизации.

3. Собственник жилого помещения отказывается от приватизации из-за того, что после приватизации он будет обязан платить за содержание общего имущества и инженерного оборудования многоквартирного дома.

4. Так как бесплатная приватизация, как уже было сказано ранее, предоставляется гражданину единожды, гражданин желает сохранить это право до момента, пока не представится возможность приватизировать более ценное жилище.

ЧЕМ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТКАЗ ОТ НЕСОГЛАСИЯ?

Немаловажно различать данные понятия. Отказ от приватизации означает, что гражданин не против самой приватизации, а выступает против получения в собственность жилого помещения. А вот несогласие жильца в передаче жилого помещения в собственность делает процедуру приватизации невозможной.

В том случае, если кто-либо из лиц, проживающих в жилом помещении, отказался от реализации права на приватизацию жилья, оно может быть оформлено и на других проживающих в нём граждан. При этом отказ от приватизации не лишает граждан возможности пользоваться жилым помещением. Однако существуют и исключения из данной нормы. Так, в соответствии со ст. 31 ч. 4 Жилищного кодекса РФ в случаях прекращения

семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования не сохраняется, если иное не предусмотрено в соглашении.

В качестве примера отказа жильцов от приватизации можно привести Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 20 июля 2017 г. по делу № 33-21686/2017, в котором описывается, что спорное жилое помещение было предоставлено <ФИО> и членам его семьи на основании решения администрации комитета профсоюза Краснодарского производственного объединения «***», в соответствии с которым был предоставлен ордер на занятие жилой площади в общежитии, а именно комнаты.

От членов семьи <ФИО> имеются нотариально удостоверенные согласия на отказ от приватизации квартиры и/или комнат.

Вместе с тем постановлением администрации и профсоюзного комитета Краснодарского производственного объединения «***» была предоставлена дополнительно вторая комната, что подтверждается письмом Управления по жилищным вопросам администрации муниципального образования г. Краснодар.

Вступившим в законную силу решением Прикубанского районного суда указанная квартира сохранена в перепланированном и переустроенном состоянии общей площадью 30,1 кв. м, жилой площадью 28,6 кв. м.

Таким образом, как правильно установлено судом первой инстанции, статус квартиры был изменён в связи с узакониванием перепланировки, проведённой в комнатах.

При таких обстоятельствах, учитывая, что ранее <ФИО> в приватизации не участвовал, члены семьи <ФИО> отказались от приватизации спорного жилого помещения в его пользу, суд первой инстанции верно пришёл к выводу об удовлетворении требований <ФИО> о признании за ним права собственности на квартиру.

КОМУ ПЕРЕХОДИТ ДОЛЯ ОТКАЗАВШЕГОСЯ ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ ЛИЦА? КАКИЕ ПРАВА ПОСЛЕ ОТКАЗА У НЕГО ОСТАЮТСЯ?

Доля отказавшегося от приватизации лица распределяется между остальными жильцами в равных долях. Однако отказавшийся от приватизации жилец получает бессрочное право пользования квартирой, даже несмотря на смену её собственников, и выписать его нельзя будет даже по суду. Стоит учитывать, что при продаже жилого помещения новому собственнику одним из главных условий договора будет являться указание конкретных лиц, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением после продажи его новому собственнику, а также в договоре обязательно должны быть прописаны конкретные права на пользование жилым помещением лиц, которые в нём проживают. Если соглашение по существенным условиям не достигнуто, это влечёт за собой невозможность заключения договора.

Не считается отказом исключение из процедуры приватизации граждан, которые владеют долей в другом жилом помещении либо уже использовали своё право на приватизацию. Следовательно, они не включаются в приватизационные документы, но необходимо иметь справку, которая доказывает факт того, что они не имеют права получить долю в приватизируемом жилом помещении.

А ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ГРАЖДАНИН ИЗМЕНИЛ СВОЁ РЕШЕНИЕ?

Такие случаи бывают не редко в практике, когда гражданин, который сначала отказался от приватизации жилого помещения, вдруг меняет своё решение и хочет быть включённым в число лиц, участвующих в приватизации жилого помещения.

В случае если процедура приватизации ещё не начата, гражданин может явиться к нотариусу, у которого был изначально заверен отказ от приватизации, и оформить его отмену, после чего гражданин будет в числе лиц, участвующих в приватизации.

Существуют более сложные варианты развития событий, когда приватизация уже состоялась и гражданин понял, что на момент оформления

отказа от приватизации его сожители вводили его в заблуждение, а потому он не осознавал последствия совершённых действий.

Но опять же, все эти действия оспариваются в судебном порядке, и, так как бремя доказывания по законодательству ложится на истца, придётся доказывать то, что факт обмана и введения в заблуждение сожителями имел место быть. Приватизация считается, как правило, сделкой, заключённой между нанимателями и государством, и, соответственно, на неё распространяются нормы гражданского законодательства касаясь сделок. В первую очередь при защите своих прав в суде следует руководствоваться ст. 178 Гражданского кодекса РФ, которая регулирует отношения по сделкам, совершённым под влиянием заблуждения, и ст. 179 Гражданского кодекса РФ, которая регулирует отношения по сделкам, совершённым под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжёлых обстоятельств.

В случае положительного для истца исхода дела по вышеуказанным обстоятельствам приватизация признаётся недействительной и истец включается в число собственников на законных основаниях.

Но если вы всё-таки осознанно отказались от приватизации жилого помещения, то доказать обратное в суде, к сожалению, будет невозможно.

МОЖНО ЛИ ПРИВАТИЗИРОВАТЬ КОММУНАЛКИ И ОБЩЕЖИТИЯ?

Помимо квартир, можно также приватизировать комнаты в коммунальных квартирах. Правила и процедура их приватизации аналогичны прива-

**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

№ 40
(452)

2017

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные адреса: по каталогу "Роспечать" - 71052, 71055, 72035;

Центр Аллена Карра
Easyway
ЛЕГКИЙ СПОСОБ БРОСИТЬ КУРИТЬ

Артём Касьянов
**Я много общаюсь с HRD и спрашиваю
у них, почему они не уделяют
внимания проблеме курения персонала**

ЗДОРОВЬЕ ПЕРСОНАЛА

Главная тема:



Наталья Фомина

**Право на взыскание
денежных средств
за неотделимые
улучшения в квартире
при признании договора
купли-продажи квартиры
недействительным**

Актуальность данного вопроса в том, что в последнее время в судебной практике распространены случаи признания сделок купли-продажи квартир недействительными на основании ст. 171 ГК РФ (недействительность сделки, совершённой гражданином, признанным недееспособным) или ст. 177 ГК РФ (недействительность сделки, совершённой гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими). Происходит следующая ситуация, добросовестный приобретатель покупает квартиру, даже не подозревая о психических отклонениях продавца, который может и не состоять на учёте в психоневрологическом диспансере. Покупатель вселяется в купленную квартиру, зачастую находящуюся в очень плачевном состоянии, производит в ней ремонт, после чего договор

**ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ПОСМЕРТНОЙ КОМПЛЕКСНОЙ
СУДЕБНОЙ ПСИХОЛОГО-ПСИХИАТРИЧЕСКОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ В МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА
КУПЛИ-ПРОДАЖИ В.М. (ПРОДАВЕЦ) СТРАДАЛА
ПРИБРЕТЁННЫМ СЛАБОУМИЕМ**

купли-продажи признаётся недействительным ввиду психических отклонений продавца.

В случае признания договора купли-продажи недействительным ввиду психических отклонений продавца покупатель имеет право на судебную защиту путём подачи иска о взыскании в рамках реституции неотделимых улучшений, произведённых им.

Пример. Вступившим в законную силу решением суда был признан недействительным договор купли-продажи квартиры, заключённый между В.М. и П. Сделка признана недействительной в силу ст. 177 ГК РФ, так как

по заключению посмертной комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы в момент заключения договора купли-продажи В.М. (продавец) страдала приобретённым слабоумием в форме сенильной деменции, которое сопровождалось расстройством мышления, снижением интеллекта, нарушением критических и прогностических функций, **что лишало её способности понимать значение своих действий и руководить ими**. Указанным решением суда применены последствия недействительности сделки, прекращено право собственности П. на квартиру

**ИМЕННО В. КАК СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ
ПОЛУЧАЕТ СПОРНУЮ КВАРТИРУ ПОСЛЕ
РЕМОНТА С НЕОТДЕЛИМЫМИ УЛУЧШЕНИЯМИ, А
СЛЕДОВАТЕЛЬНО, ПОЛУЧАЕТ НЕОСНОВАТЕЛЬНОЕ
ОБОГАЩЕНИЕ**

и аннулирована регистрация права собственности П. на данную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. В связи с указанными обстоятельствами квартира была возвращена наследнику В.М. — её сыну В. Таким образом, последствия недействительности сделки договора купли-продажи применены к П., добросовестному приобретателю, в виде прекращения и аннулирования регистрации права собственности на спорную квартиру.

На основании указанного решения суда П. обратилась в суд с иском к В. о применении последствий недействительности сделки. В обоснование исковых требований указала, что она стала собственником квартиры на основании договора купли-продажи. Квартира находилась в плохом состоянии, и она произвела ремонт в квартире, в связи с чем стоимость квартиры значительно увеличилась, то есть П. произвела неотделимые улучшения.

Именно В. как собственник квартиры получает спорную квартиру после ремонта с неотделимыми улучшениями, а следовательно, получает неосновательное обогащение. Ответчик В. возражал против заявленных исковых требований.

На основании определения суда была проведена строительно-техническая экспертиза с целью определения стоимости неотделимых улучшений в квартире. В решении суда отмечается, что экспертное заключение является одним из доказательств по делу, не имеет для суда исключительного значения, оценивается судом в совокупности с иными доказательствами по делу. В судебном заседании свидетель со стороны истца пояснил суду, что конце 2013 г. П. обратилась к нему, чтобы он помог оценить ей стоимость ремонта. Квартира была в ужасном состоянии и требовала капитального ремонта. Необходима была замена коммуникаций (водопровода, канализации, стояков, батарей, труб, полов), напольное покрытие было гнилое. Ремонт не делался в этой квартире лет тридцать, окна необходимо было менять, менять нужно было плитку в ванной, чугунные батареи были ржавые. В квартире никто не проживал, никаких вещей не было.

Суд пришёл к выводу, что экспертное заключение является полным и обоснованным, не противоречит объяснениям свидетеля. Основанием для удовлетворения требований истицы явился вывод суда о том, что **последствием признания недействительными сделок на основании ст. 177 ГК РФ является двухсторонняя реституция**. В связи с указанными обстоятельствами суд пришёл к выводу, что именно В. в рамках реституции должен выплатить П. стоимость неотделимых улучшений, произведённых ей в квартире. Исковые требования П. были удовлетворены в полном объёме (Решение по делу № 2-6274/2016 Таганрогского городского суда Ростовской области от 15 декабря 2016 г., вступило в законную силу 24.01.2017).

Требования о взыскании стоимости неотделимых улучшений подлежат удовлетворению на ту сумму, на которую они подтверждены платёжными документами.

Пример. И. обратилась в суд с иском к А. о признании договора купли-продажи, акта приёма-передачи недействительными,

применении последствий недействительности сделки, заключённой между ней и А., признании собственником указанного жилого помещения. Исковые требования И. мотивировала тем, что в момент совершения сделки она не могла понимать значение своих действий и руководить ими, а имеющиеся индивидуальные психологические особенности обусловили недо-

**ИСКОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ И. МОТИВИРОВАЛА ТЕМ,
ЧТО В МОМЕНТ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ ОНА НЕ
МОГЛА ПОНИМАТЬ ЗНАЧЕНИЕ СВОИХ ДЕЙСТВИЙ И
РУКОВОДИТЬ ИМИ**

статочный учёт всех возможных социальных и юридических последствий в момент заключения договора в силу ст. 177 ГК РФ. А. заявил встречный иск к И. о взыскании стоимости произведённых им в квартире неотделимых улучшений. Согласно заключению комиссии экспертов, И. в момент подписания договора купли-продажи выявляла и признаки органического расстройства личности с умеренно выраженным интеллектуально-мнестическим снижением, и поэтому с большей степенью вероятности можно предположить, что в момент заключения договора купли-продажи И. не могла понимать значения своих действий и руководить ими. Установив данные обстоятельства, оценив представленные сторонами доказательства, заключение судебно-психиатрической экспертной комиссии, показания допрошенных свидетелей по правилам ст. 56, 67 ГПК РФ, проанализировав положения правовых норм, суд пришёл к выводу, что при совершении сделки купли-продажи И. по причине психического расстройства не могла понимать значение своих действий и руководить ими. Следовательно, договор купли-продажи, заключённый между И. и А., является недействительным. Таким образом, суд удовлетворил исковые требования И. в полном объёме.

Встречный иск А. суд удовлетворил частично по следующим причинам. В ходе рассмотрения дела установлено, что в указанный истцом период, действительно, в спорном жилом помещении были произведены ремонтные работы, в частности установлены пластиковые окна, заменена кровля. Выполнение указанных работ И. не оспаривалось, подтверждено сторонами по делу и их представителями. Суд не принял в качестве доказательства для взыскания рыночной стоимости неотделимых улучшений, произведённых в жилом помещении, отчёт оценщика, так как отчёт составлен оценщиком на основании данных, полученных со слов заказчика

**В СУДЕБНОМ ЗАСЕДАНИИ БЫЛО УСТАНОВЛЕНО,
ЧТО ПО ДОГОВОРАМ, ГДЕ В КАЧЕСТВЕ ЗАКАЗЧИКА
УКАЗАНА ГРАЖДАНСКАЯ ЖЕНА А., ЗАКАЗЧИК
ДЕЙСТВОВАЛ В ИНТЕРЕСАХ А. И ПО ЕГО ЗАДАНИЮ**

А., без предоставления документов, подтверждающих несение расходов на закупку материалов, оплату услуг по доставке, монтажу и т. д. Данные обстоятельства подтвердил допрошенный в суде свидетель. В судебном заседании ответчик А. подтвердил, что все работы в жилом помещении по созданию неотделимых улучшений выполнялись собственными силами, без найма рабочей силы. В связи с чем суд посчитал, что взысканию с истца в пользу ответчика подлежат лишь те расходы, которые ответчиком подтверждены документально. В качестве таких доказательств были представлены товарные чеки и счёт-спецификация на имя гражданской жены А. Кроме того, в судебном заседании было установлено, что по договорам, где в качестве заказчика указана гражданская жена А., заказчик действовал в интересах А. и по его заданию. В связи с чем суд пришёл к выводу, что данные документы подтверждают фактические затраты А. на создание неотделимых улучшений (Определение Челябинского областного суда № ГА000262-04/2017 по делу № 2-105/2017 от 06 октября 2017 г.).

В случае признания сделки купли-продажи недействительной по основаниям, предусмотренным ст. 177 ГК РФ, суд может отказать во взыскании покупной цены, указанной в договоре, но не откажет во взыскании стоимости неотделимых улучшений, в случае если они документально подтверждены.

Пример. С.М. обратился в суд с иском к Т. о применении последствий недействительности сделки. В обоснование заявленных требований С.М. указал, что ранее судом первой инстанции вынесено решение, согласно

**ВЗЫСКАНА СТОИМОСТЬ ПРОИЗВЕДЁННЫХ
УЛУЧШЕНИЙ КВАРТИРЫ, РАСХОДЫ ПО ОЦЕНКЕ
ПРОИЗВЕДЁННЫХ УЛУЧШЕНИЙ, ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
ПО ОПЛАТЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, А ТАКЖЕ
СУДЕБНЫЕ РАСХОДЫ ПО ОПЛАТЕ ГОСПОШЛИНЫ**

которому признан недействительным договор, заключённый между С.А. и Т. о купле-продаже квартиры. Решение суда вступило в законную силу. Он является наследником умершего С.А., но не может вступить в права наследования, так как квартира ему до сих пор не возвращена. Просит применить последствия недействительности сделки, обязать Т. передать ему указанную квартиру, признать недействительными зарегистрированные права собственности за Т. на квартиру, восстановить право собственности на квартиру за С.А, снять с регистрационного учёта Т. и проживающих с ним лиц.

Т. обратился в суд со встречным иском к С.М. о взыскании стоимости неотделимых улучшений и убытков. В обоснование заявленных требований Т. указал, что спорное имущество приобретено им за сумму, указанную

в договоре. Как следует из п. 3 договора купли-продажи, на момент подписания договора расчёт между сторонами был произведён полностью. У истца по первоначальному иску отсутствуют правовые основания утверждать о том, что денежные средства продавцу не передавались. Спорная квартира на момент совершения сделки находилась в непригодном для проживания состоянии, и ещё до признания сделки недействительной им были произведены существенные капитальные вложения: им были оплачены долги С.А., произведён дорогостоящий ремонт, что подтверждается отчётом о рыночной стоимости работ, приобретены строительные и отделочные материалы. В случае возврата сторон в первоначальное положение Т. просил взыскать с С.М. покупную стоимость указанного имущества, а также убытков и улучшений.

Решением суда первой инстанции исковые требования С.М. были удовлетворены. Судом были применены последствия недействительности договора купли-продажи квартиры: на Т. была возложена обязанность передать С.М. квартиру; признаны недействительными запись, внесённые в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации договора купли-продажи указанной квартиры, заключённого между С.А. и Т., и государственной регистрации перехода права собственности к Т., а также свидетельство о государственной регистрации права на квартиру, выданное Т. Встречные исковые требования Т. были удовлетворены частично. С С.М. в пользу Т. взыскана стоимость произведённых улучшений квартиры, расходы по оценке произведённых улучшений, задолженность по оплате коммунальных услуг, а также судебные расходы по оплате госпошлины. В удовлетворении остальной части иска отказано.

**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**

Административное № 3 право 2017

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



**Проверка качества продуктов питания.
Административные споры**

**6 или 13? Ах, эта спорная ставка
налога!**

**Включение контрагента в реестр
недобросовестных поставщиков как вид
административной ответственности**

**ДТП было, контакта между
автомобилями не было. С кого
взыскивать ущерб?**

**Имеют ли право прокурорские
работники писать статьи?**

**Нынешняя ситуация и перспективы
«посадок» предпринимателей**

Зоя Осипова

Административная ответственность за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами

Качество предоставляемых населению коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведённым в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

На основании ч. 15 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

В силу ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управляющая организация несёт ответственность за качество коммунального ресурса в пределах границ общего имущества в многоквартирном доме путём обеспечения состояния общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

За нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами статьёй 7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ) предусмотрена ответственность в виде административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц — от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Изложенное позволяет сделать вывод, что субъектами рассматриваемого административного правонарушения являются управляющие компании и ресурсоснабжающие организации. Попытки оспорить в суде решения административных органов о привлечении к ответственности по данной статье в большинстве случаев являются безрезультатными.

Так, Верховный суд Российской Федерации рассмотрел жалобу на решение Арбитражного суда Курганской области от 14 мая 2014 г. и на по-

становление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04 августа 2014 г. по делу по заявлению ресурсоснабжающей организации об оспаривании постановления Государственной жилищной инспекции Курганской области о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.23 КоАП РФ об административных правонарушениях (постановление № 309-АД14-4517 от 24 февраля 2015 г.). Первая инстанция отказала в удовлетворении заявленных требований, вторая инстанция оставила решение без изменения. Как установлено судами по данному делу, в ходе проверки (27.11.2012) выполнены замеры темпе-

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОЛЖНА ПРИНИМАТЬ
МЕРЫ ПО УСТРАНЕНИЮ НАРУШЕНИЯ РЕЖИМОВ
И ПАРАМЕТРОВ ПЕРЕДАВАЕМОЙ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ
В ТОЧКЕ РАЗБОРА, УСТАНОВЛЕННОЙ НА ВВОДЕ В
УКАЗАННЫЙ ДОМ**

ратуры горячей воды на вводе трубопровода горячего водоснабжения в подвале дома и в точках водоразбора — у потребителей в квартирах жилого дома. Выявлено, что на вводе в жилой дом № 71 температура горячей воды составила 39оС; в квартирах № 1, 16, 73, 78, 71, 72 температура горячей воды при открытии крана составляет 19оС, после слива в течение 3 минут — 35оС. Доводы заявителя о том, что он как ресурсоснабжающая организация не является субъектом правонарушения, поскольку таким субъектом является исполнитель коммунальных услуг — управляющая компания, судом были отклонены. Суд указал следующее: «Оценка наличия в действиях ресурсоснабжающей организации состава вменяемого административного правонарушения зависит от установления реальной возможности обеспечить надлежащее качество коммунальной услуги горячего водоснабжения в связи с достаточной температурой горячей воды, подаваемой ресурсоснабжающей организацией.

В случае недостаточной температуры теплоносителя, подаваемого ресурсоснабжающей организацией, у исполняющей компании отсутствует возможность обеспечения населения коммунальной услугой надлежащего качества».

Важным моментом в данном деле является факт, что заявитель в силу сложившихся взаимоотношений с гражданами - потребителями является лицом, реализующим им за плату коммунальную услугу, то есть исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению. С учётом изложенного суд пришёл к выводу о наличии сложившихся договорных отношениях между жильцами дома и заявителем по возмездному оказанию им коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Верховный суд РФ оставил решения судов без изменений, а жалобу общества без удовлетворения.

При этом следует отметить, что за схожее правонарушение может быть привлечена и управляющая компания. Десятый арбитражный апелляционный суд рассмотрел заявление управляющей компании к Главному управлению Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» о признании незаконным и отмене постановления, которым заявитель привлечён к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.23 КоАП РФ (постановление от 19 августа 2016 г. по делу № А41-29061/16). Как следует из материалов дела, сотрудниками Госжилинспекции Московской области в отношении общества проведена проверка соблюдения жилищного законодательства при оказании услуг по управлению многоквартирным жилым домом. В ходе проверки в точках водозабора квартиры 79 произведён замер температуры горячей воды, температура составила 55,1 оС, что не соответствует нормативной температуре. Постановлением по делу об административном правонарушении от 19.05.2016 общество признано виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.23 КоАП РФ, и ему назначено наказание в виде административного штрафа в сумме 5 000 рублей. Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд высказал свою позицию о том, что как лицо, оказывающее услуги на возмездной основе, несёт ответственность за предоставление коммунальной услуги надлежащего качества именно управляющая

компания, которая должна принимать меры по устранению нарушения режимов и параметров передаваемой горячей воды в точке разбора, установленной на вводе в указанный дом. В материалы дела не представлены доказательства принятия обществом мер для соблюдения требования к режиму предоставления услуги по горячему водоснабжению.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДОЛЖНА
ОБРАЩАТЬСЯ В ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ВЛАСТИ С ЗАЯВЛЕНИЯМИ О ПРИНЯТИИ МЕР
ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО ГОРЯЧЕГО
ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

Суд указал на тот факт, что «заявитель не оспорил в судебном порядке неправомерные действия третьих лиц, не предъявил в суд требований о надлежащем исполнении ими своих обязательств на поставку тепловой энергии на горячее водоснабжение, также не обращался в иные органы государственной власти с заявлениями о принятии мер по обеспечению надлежащего горячего водоснабжения обслуживаемого заявителем дома».

Согласно изложенной выше позиции суда, управляющая компания должна обращаться в органы государственной власти с заявлениями о принятии мер по обеспечению надлежащего горячего водоснабжения, в связи с чем интересным представляется дело № А03-1574/2016, рассмотренное Арбитражным судом Западно-Сибирского округа (постановление от 7 февраля 2017 г.). Согласно материалам дела, в арбитражный суд обратилась управляющая компания с заявлением о признании незаконным бездействия государственной инспекции, выразившегося в непроведении проверки по заявлению общества о нарушении нормативного уров-

ня обеспечения населения коммунальными услугами. По мнению инспекции, у неё отсутствовали правовые основания для проведения проверки и возбуждения дела об административном правонарушении в отношении ресурсоснабжающей организации, не являющейся исполнителем коммунальных услуг. Суд, в свою очередь, разъяснил, что в *«процессе исполнения коммунальной услуги по предоставлению горячего водоснабжения помимо непосредственного исполнителя коммунальной услуги участвует и организация, осуществляющая эксплуатацию централизованной системы горячего водоснабжения, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно указали на ответственность данных лиц, участвующих в обеспечении потребителя горячей водой, за качество подаваемой воды в границах принадлежности соответствующих сетей»*. Требование, заявленное управляющей организацией, было судом удовлетворено.

Таким образом, на основании вышеизложенных судебных дел можно сделать вывод, что управляющая компания помимо обеспечения состояния общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, должна обращаться в государственные органы с заявлениями о проведении проверок действий третьих лиц, нарушающих нормативы предоставления ресурсов, необходимых для оказания коммунальных услуг.

Существует административная практика привлечения субъектов электроэнергетики, являющихся по отношению к потребителям исполнителями коммунальной услуги по электроснабжению, к ответственности по ч. 1 ст. 14.43 КоАП РФ в случаях реализации населению электрической энергии ненадлежащего качества. Согласно ч. 1 ст. 14.43 КоАП РФ *нарушение изготовителем, исполнителем (лицом, выполняющим функции иностранного изготовителя), продавцом требований технических регламентов или подлежащих применению до дня вступления в силу соответствующих технических регламентов обязательных требований к продукции либо к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации либо выпуск в обращение продукции, не соответствующей таким требованиям, за исключением случаев, предусмотренных ст. 6.31, 9.4, 10.3, 10.6, 10.8, ч. 2 ст. 11.21, ст. 14.37, 14.44, 14.46, 14.46.1, 20.4 КоАП РФ, влечёт*

наложение административного штрафа на юридических лиц — от ста тысяч до трёхсот тысяч рублей.

Указанная выше практика административных органов не поддерживается судами, которые квалифицируют данное нарушение по ст. 7.23 КоАП РФ. Так, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 31 октября 2016 г. (дело № А32-20098/2016) признал незаконным и от-

**В АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОБРАТИЛАСЬ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ С ЗАЯВЛЕНИЕМ
О ПРИЗНАНИИ НЕЗАКОННЫМ БЕЗДЕЙСТВИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНСПЕКЦИИ,
ВЫРАЗИВШЕГОСЯ В НЕПРОВЕДЕНИИ ПРОВЕРКИ
ПО ЗАЯВЛЕНИЮ ОБЩЕСТВА**

менил постановление административного органа о привлечении общества к ответственности по ч. 1 ст. 14.43 КоАП РФ. Согласно протоколу об административном правонарушении и оспариваемому постановлению, реализовывалась электрическая энергия ненадлежащего качества. Из содержания акта проверки следует, что административным органом прово-

**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**

Методы обмана в ЖКХ

Жители одной из московских пятиэтажек доказали в судах всех инстанций, что переплачивали Московской областной энергетической компании за тепло в три раза. Причем инициатором судебного разбирательства стала сама энергетическая компания, когда получатели услуги перестали платить.

Жильцы на общем собрании прибегнуть к такой радикальной мере после того, как один из жильцов дома — инженер-проектировщик, изучив установленное в подвале оборудование, пришёл к выводу о неадекватности выставляемых энергетиками счетов. Однако доказать это удалось только после того, как стала доступна техническая документация.

Оказалось, что датчики, с которых передавалась информация на счетчики, оказались расположенными на улице. К теплосети пятиэтажных домов оказалась подключенной девятиэтажка. Кроме того, дома с собственными счетчиками был подключены не по индивидуальным трубам, а по общей. Не заботились энергетика и о технических потерях тепла из труб, поскольку платили за это все равно жильцы.

Теперь компании придется поставлять энергию на полученные от переплаты 4 млн рублей. Но ведь такой дом пока только один...



Юлия Лукафина

адвокат, коллегия адвокатов «Бурцева,
Агасиева и партнеры»



Какие налоги и платежи ЖКХ нередко переплачивают люди и фирмы?

— В соответствии со статьёй 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наём); 2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также — коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника жилищного фонда; 3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содер-

жание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

**ВСЕ НЕПОНЯТНЫЕ И ВНЕЗАПНО ПОЯВИВШИЕСЯ
СУММЫ В КВИТАНЦИИ ДОЛЖНЫ НАСТОРОЖИТЬ
ПЛАТЕЛЬЩИКА И ЯВИТЬСЯ ПОВОДОМ ДЛЯ
ОБРАЩЕНИЯ В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ**

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

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

В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бы-

товой газ в баллонах, твёрдое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твёрдыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, все те строки с наименованием услуг, которые содержатся в платёжном документе квартиросъёмщика или собственника, «сочиняет» не управляющая компания и ТСЖ, они перечислены в Жилищном кодексе РФ. Все непонятные и внезапно появившиеся суммы в квитанции должны насторожить плательщика и явиться поводом для обращения в управляющую компанию как минимум для получения объяснений со стороны сотрудников, в обязанности которых входит расчёт и формирование квитанции. В случае отказа от дачи пояснений и перерасчёта необходимо обратиться с письмом-жалобой в Государственную жилищную инспекцию.

Кроме того, отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счёт средств соответствующих бюджетов.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчёте субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном ст. 159 ЖК РФ.

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по её погашению.

Льготы по оплате ЖКУ, как правило, устанавливает региональное законодательство. Так, в г. Москве Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры ордена Славы, полные кавалеры ордена Трудовой Славы освобождены от платы за жилое помещение и оплаты ЖКУ и услуг по вывозу и обезвреживанию твёрдых бытовых отходов (ТБО). Отдельным категориям граждан, напри-

мер ветеранам труда, инвалидам, некоторым категориям пенсионеров, лицам, награждённым медалью «За оборону Москвы», труженикам тыла, некоторым категориям ветеранов войны и боевых действий, почётным донорам, многодетным семьям, лицам, пострадавшим от воздействия радиации, предоставляются скидки.

Скидки предоставляются не более чем на одну квартиру (жилое помещение) исходя из ставок, цен и тарифов, утверждённых Правительством Москвы в порядке, установленном Правительством Москвы. Когда гражданин имеет право на меры социальной поддержки по оплате ЖКУ по двум и более основаниям, скидки начисляются по одному из них по выбору гражданина. Субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилья и коммунальных услуг (исходя из размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения и стоимости ЖКУ) превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Соответственно, размер субсидий зависит от размера расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанных исходя из региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчёта субсидий, и из регионального стандарта максимально допустимой доли расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Субсидии предоставляются гражданам, не имеющим задолженности по оплате ЖКУ, а также гражданам, заключившим и (или) выполняющим соглашения по её погашению, по месту постоянного проживания в виде денежной компенсации (ст. 159 ЖК РФ).

Кроме того, некоторые категории граждан могут рассчитывать на дополнительные меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, установленные на уровне субъектов РФ (пп. 1.3, 2.1, 2.2 Порядка, утв. Постановлением Правительства Москвы от 26.04.2016 № 200-ПП).

Частично субсидируемая из бюджета страны, сфера ЖКХ является весьма притягательной для преступников. Ситуация усугубляется отсутстви-

ем надлежащего государственного контроля за расходованием денежных и иных материальных средств, выделяемых на развитие и модернизацию ЖКХ, что в свою очередь создаёт благоприятные условия для распространения коррупции и организованной преступности.

Схема совершения преступлений коррупционной направленности в сфере ЖКХ основывается на объективной необходимости привлечения муниципальными предприятиями сторонних организаций для осуществления жилищного строительства, поддержания в надлежащем состоянии жилищного и коммунального хозяйства. В первую очередь имеются в виду предприятия по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, управляющие организации, жилищно-строительные кооперативы и т. д.

Одна из наиболее распространённых схем — когда поставщики услуг оформляют фиктивные договоры с УК, ТСЖ на выполнение работ или оказание услуг, реализуют свою деятельность без получения лицензий и иных разрешительных документов, используют фирмы-однодневки либо несуществующие коммерческие организации для перевода денежных средств на их лицевые счета.



Как надо готовить и строить суд в похожем случае, как в новости с Мащенко?

— Часто, столкнувшись с проблемой излишне начисленных сумм по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, собственники вынуждены защищать свои права в суде. Исковое заявление обязательно составляется в письменной форме (печатается либо пишется от руки) и должно содержать следующую информацию:

- наименование суда, в который подаётся исковое заявление (имейте в виду, что мировые судьи рассматривают дела, если сумма иска не превышает 50 тыс. руб. (ст. 23 ГПК РФ) — это ограничение касается размера имущественного требования и не относится к возмещению морального вреда);

- наименование истца, его место нахождения (если иск подаётся представителем, то также указывается его имя и полный адрес);
- наименование ответчика, его место нахождения или место жительства;
- требования истца к ответчику со ссылкой на законы и иные нормативные правовые акты (не должно быть обтекаемых формулировок, излагаются конкретные требования к управляющей компании);

**ДЕМОНТАЖ ПРИБОРА УЧЁТА, А ТАКЖЕ ЕГО
ПОСЛЕДУЮЩИЙ МОНТАЖ ВЫПОЛНЯЮТСЯ В
ПРИСУТСТВИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ИСПОЛНИТЕЛЯ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

- обстоятельства, на которых основаны исковые требования, и подтверждающие эти обстоятельства доказательства (описывается суть дела и указываются конкретные пункты договора с управляющей компанией, которые нарушены);
- цена иска (указывается сумма долга, подлежащая взысканию с управляющей компании);
- расчёт взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы;
- перечень прилагаемых документов.

В исковом заявлении могут содержаться и иные сведения, а также ходатайства об истребовании доказательств от ответчика или других лиц.

К указанному заявлению должны быть приложены документы, которые являются значимыми и ссылка на которые имеется в тексте заявления. Например, такими могут быть документы, подтверждающие

- претензии, предъявленные к управляющей компании (переписка, журнал аварийных заявок и т.п.);
- уплату взыскиваемой суммы (квитанции об оплате коммунальных услуг).

Универсального (шаблонного) искового заявления не существует из-за специфики подобных дел. Поэтому в каждом случае целесообразно обратиться за помощью к квалифицированному юристу.



Счётчики — срок их действия и обман со стороны ЖКХ фирм: что говорят суды?

— В случае выхода прибора учёта из строя, в том числе по истечении межповерочного интервала, указанного в технической документации на прибор учёта, потребитель коммунальных услуг обязан в течение 30 дней обеспечить его ремонт, поверку или замену (пп. 81(12), 81(13) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Для того чтобы заменить вышедший из строя прибор учёта, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

1. Известите исполнителя коммунальных услуг о выходе прибора учёта из строя. Кроме того, сообщите показания прибора учёта на момент его выхода из строя. Способы уведомления могут быть любыми, в том числе по телефону, на адрес электронной почты и так далее, если в договоре с исполнителем коммунальных услуг не указан конкретный способ (п. 81(13), подп. «б» п. 34 Правил).

2. Известите исполнителя коммунальных услуг о дате и времени проведения демонтажных работ. Известить исполнителя необходимо не

менее чем за два рабочих дня перед тем, как приступить к демонтажу старого прибора учёта. Демонтаж прибора учёта, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя коммунальных услуг. Исключением является случай, когда представители исполнителя не явились к указанному в извещении сроку демонтажа (п. 81(13) Правил).

3. Выполните работы по замене прибора учёта.

Деятельность по замене приборов учёта не подлежит лицензированию. Для выполнения этих работ не требуется каких-либо допусков или разрешений. Работы по замене приборов учёта могут выполняться любым лицом, осуществляющим данный вид деятельности, в том числе непосредственно самим потребителем, с соблюдением следующих условий (пп. 80, 81(4) Правил):

- установка прибора учёта должна осуществляться в соответствии со схемой монтажа и другими требованиями, указанными в технической документации изготовителя этого прибора учёта;
- прибор учёта должен быть зарегистрирован в государственном реестре средств измерений, иметь знак утверждения типа и индивидуальный номер, соответствующий номеру, указанному в его паспорте.

Информация о соответствии прибора учёта утверждённому типу, сведения о дате первичной поверки прибора учёта и об установленном для прибора учёта межповерочном интервале указываются в сопроводительных документах, например в паспорте прибора учёта (п. 80 Правил).

4. Подайте заявку на ввод в эксплуатацию вновь установленного прибора исполнителю коммунальных услуг. В заявке должна быть указана следующая информация: фамилия, имя, отчество потребителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон; предлагаемая дата и время ввода установленного прибора учёта в эксплуатацию; тип и заводской номер установленного прибора учёта, место его установки; сведения о лице, осуществившем монтаж прибора учёта; показания прибора учёта на момент его установки; дата следующей поверки.

К заявке необходимо приложить копию паспорта на прибор учёта. Установленный прибор должен быть введён в эксплуатацию не позднее месяца со дня, следующего за днём его установки (п. 81 Правил).

Исполнитель коммунальных услуг (либо лицо, указанное как исполнитель коммунальных услуг) обязан рассмотреть предложенные в заявке дату и время осуществления ввода прибора учёта в эксплуатацию. В случае невозможности исполнения заявки в указанный срок он обязан согласовать с потребителем иные дату и время проведения ввода в эксплуатацию установленного прибора учёта.

Предложение о новых дате и времени осуществления работ должно быть направлено потребителю не позднее чем через три рабочих дня со дня получения заявки. Предложенная новая дата не может быть позднее 15 рабочих дней со дня получения заявки (п. 81(1) Правил).

Если исполнитель коммунальных услуг не выполнит эти условия или не явится в предложенные дату и время, то прибор учёта будет считаться введённым в эксплуатацию с даты направления в адрес исполнителя коммунальных услуг заявки потребителя (п. 81(2) Правил).

Проследите за тем, чтобы представитель исполнителя коммунальных услуг установил контрольную пломбу на приборе учёта.

Прибор учёта, вводимый в эксплуатацию после его замены (при отсутствии оснований для отказа ввода его в эксплуатацию), должен опломбироваться исполнителем коммунальных услуг без взимания платы с потребителя. За ввод прибора учёта в эксплуатацию плата с потребителя также не взимается (пп. 81(8), 81(9), 81(14) Правил).

5. Подпишите акт ввода прибора учёта в эксплуатацию после контрольного опломбирования прибора учёта.

Акт ввода прибора учёта в эксплуатацию составляется исполнителем коммунальных услуг в двух экземплярах, один из которых остаётся у потребителя (п. 81(7) Правил).

В акте указываются (п. 81(6) Правил): дата, время и адрес ввода прибора учёта в эксплуатацию; фамилии, имена, отчества, должности и контактные данные лиц, принимавших участие в процедуре ввода прибора учёта в эксплуатацию; тип и заводской номер установленного прибора учёта, а также место его установки; решение о вводе или об отказе от ввода прибора учёта в эксплуатацию с указанием оснований такого отказа; в случае ввода прибора учёта в эксплуатацию показания прибора учёта на момент завершения процедуры ввода в эксплуатацию и указание мест на приборе учёта, где установлены контрольные одноразовые номерные пломбы (контрольные пломбы); дата следующей поверки.

Данный акт является основанием для возобновления расчётов за коммунальные услуги исходя из показаний прибора учёта — начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учёта в эксплуатацию (п. 81 Правил).

Основаниями для отказа ввода установленного прибора учёта в эксплуатацию могут являться (пп. 81(4), 81(5) Правил): неработоспособность прибора учёта; несоответствие прибора учёта установленным требованиям; ненадлежащее качество установки прибора учёта, в том числе несоответствие установленного прибора учёта комплектации и схеме монтажа, указанным в технической документации на него.

Некоторые москвичи стали жертвами мошенников, которые обзванивают квартиры и настаивают на срочной поверке счётчиков или их замене. Прежде чем верить им на слово, нужно посмотреть в технический паспорт устройства. Там указаны и срок службы, и периодичность поверок. Навя-

**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**



Елена Павлович

юрист



Какие налоги и платежи ЖКХ нередко переплачивают люди и фирмы?

— Один мой клиент, очень опытный строитель, заметил как-то: «Лучший председатель управляющей компании — это жилец этого конкретного дома, причём и непрофессионал!». Я помнится, удивилась. Но поняла, о чём он говорил, только гораздо позже. Забейте в любом поисковике в Интернете: «как создать управляющую компанию». Знаете, что «выскочит» одним из первых? «Как за месяц создать управляющую компанию, обслуживать три дома и быстро обанкротиться». Цинизм? Реалии.

Пару лет назад в Ростовской области прокатилась волна уголовных дел, возбуждённых в отношении ряда управляющих компаний. Приговоры были реальными: председателей УК посадили на реальный срок, не условный. И после такого резонанса у каждого из нас — жильцов многоквартирного дома — в голове должна быть чёткая установка: спасение утопающих — дело рук самих утопающих.

Итак, какие же налоги и жилищно-коммунальные платежи нередко переплачивают люди и фирмы? Налогов в данной сфере, собственно, два вида. Налог на имущество (платится каждым собственником на имущество, в нашем с вами случае — на квартиру в собственности, отдельно). И налоги, которые уплачивает управляющая компания. Но здесь вообще просто. Как правило, УК находится на упрощённой системе налогообложения, уплачивая фиксированную ставку 6 % с валового дохода либо 10 % (это по Ро-

стовской области, в других регионах до 15 %, устанавливается местным правительством) — доходы минус расходы. Граждан как потребителей жилищно-коммунальных услуг налоги касаются только в отношении уплаты в Пенсионный фонд РФ за каждого наёмного работника (дворники, уборщицы подъездов, сантехники и т. п.)

Рачительный председатель УК минимизирует и эти налоги: один из способов — это заключение с индивидуальным предпринимателем договора на обслуживание дома (могут входить и уборка территории, подъездов, и обслуживание сантехники и т. п.). Таким образом, можно сэкономить до 7-10 % на каждом сотруднике, оставляя в штате УК только пару рабочих единиц.

**ВСЕ ВОПРОСЫ, ЧТО НЕ ОТСЛЕДИЛИ, НЕ
ПРОКОНТРОЛИРОВАЛИ, СНАЧАЛА К СЕБЕ: ВСЁ ЛИ
Я СДЕЛАЛ, ЧТО ОТ МЕНЯ ЗАВИСЕЛО?**

По поводу переплаты жилищно-коммунальных платежей вариантов может быть масса. Не хочется открывать недобросовестным работникам сферы ЖКХ новые схемы для повышения личного благосостояния способом, расположенным на грани с Уголовным кодексом РФ.

А вот что меня как потребителя жилищно-коммунальных услуг, а главное — плательщика, должно насторожить, так это:

1. «Скачущая» величина жилищных услуг (общедомовые нужды, в частности). Тариф утверждается ежегодно на собрании жильцов (обычно назначается одновременно с отчётом председателя управляющей компании за финансовый год). И если он неожиданно увеличился, в счёте обязатель-

но должна стоять расшифровка: за что, какой тариф. Если вы лично придёте к председателю за пояснениями, возможно, это будет даже ссылка на протокол собрания жильцов, где будет расшифровано, за что и в каком размере, исходя из расчёта площади, установлен этот единовременный, как правило, платёж. Как минимум год эта величина постоянная!

2. Непомерно завышенная сумма за теплоэнергию. Председатель ТСЖ «Руслан» Н.Н. Павленко, к которой я обратилась, работая над этой статьёй, пояснила мне на примере. Тепло подключили 15 октября 2017 г. За октябрь начислено 450 рублей с самой большой квартиры в доме. И (что немаловажно!), учитывая, что морозов-то ещё и не было, за октябрь оплата теплоэнергии составила примерно 5 рублей с квадратного метра жилплощади. Да, чуть позже стоимость составит и 20, и 50 рублей (в лютые морозы) Но не более! Потому рачительный председатель установит общедомовой счётчик (который и на счётчик то не похож — космический прибор, измеряющий всё — от температуры до количества отпущенных гигакалорий). При этом рачительный председатель предусмотрит и возможность прикручивать (уменьшать) потребление, исходя из температуры за окном. Зачем же переплачивать, если за окном плюс 14 оС?

В случае с рачительным председателем заключается договор со снабжающей теплоэнергией организацией на поверку и снятие показаний сотрудником теплосетей. За очень небольшие две тысячи рублей в месяц приходит сотрудник, фиксирует показания отведённых и полученных гигакалорий. Более того, ведётся архив, который всегда можно поднять и проверить показания за каждый день снятия! Всё прозрачно и проверяемо, что исключает возможность махинаций и сговора управляющей компании со снабжающими организациями.



Как надо готовить и строить суд в похожем случае, как в новости с Машенко?

— Недавно нашумевшая история с жильцом-инженером Юрием Машенко нас всех учит подходить ответственно к взаимоотношениям в сфере ЖКХ. Во-первых, советую попытаться уладить этот вопрос мирно. Суд —

это когда уже невозможно договориться. При этом необходимо оформить претензию письменно и сдать под роспись председателю управляющей компании (или другому сотруднику, который вправе получать корреспонденцию) либо отправить заказным письмом с описью, сохранив квитанцию об отправке и опись вложений с печатью почты на случай, если всё-таки придется обратиться в суд.

Второе, что надо сделать, понимая, что суда не избежать, это обратиться к практикующему в сфере ЖКХ юристу. Да, вы можете попытаться сами провести судебный процесс. Но можно упустить один, но ключевой, мо-

**В СЛУЧАЕ С РАЧИТЕЛЬНЫМ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ
ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ДОГОВОР СО СНАБЖАЮЩЕЙ
ТЕПЛОЭНЕРГИЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ НА ПОВЕРКУ И
СНЯТИЕ ПОКАЗАНИЙ СОТРУДНИКОМ ТЕПЛОСЕТЕЙ**

мент, и все ваши усилия могут пойти насмарку. В процессе, похожем на случай с Машенко, судом привлекается судебный эксперт для дачи заключения. При этом надо ходатайствовать о назначении судебной экспертизы, обозначить вопросы, представить не менее двух экспертных учреждений, где вы просите назначить судебную экспертизу, учитывать, что эти экспертные учреждения должны состоять в списке рекомендованных к привлечению к судебной экспертизе в судах и арбитражных судах. Ну и конечно, нужно продумать стратегию ведения дела, учитывая возражения / склад характера своего оппонента. И запомните: в любом деле есть крайности. Не стоит переживать, что вы приносите лишние хлопоты-волнения своей управляющей компании. Мириться с явным надувательством — это себя не уважать и не защищать.

Всегда можно заключить мировое соглашение (вплоть до удаления судьи в совещательную комнату для вынесения решения). С другой стороны, председатель управляющей компании должен понимать, что вы готовы пойти до конца, защищая свои интересы и свои деньги. Что касается материальной нагрузки, всегда легче решать вопросы коллективно, распределяя расходы пропорционально, чем все эти расходы и эмоциональную нагрузку будет инициировать и нести только один жилец.



Счётчики — срок их действия и обман со стороны ЖКХ фирм: что говорят суды?

— На правильность и экономичность расчёта жилищно-коммунальных платежей в первую очередь влияют приборы учёта. Ответственность за поверку и установку приборов учёта несёт собственник (и это подтверждает судебная практика судов общей юрисдикции: Апелляционное определение № 33-5060/2014 от 06.08.2014 по делу № 33-5060/2014, Решение № 2-3397/2015 2-3397/2015~М-900/2015 М-900/2015 от 28.05.2015 по делу № 2-3397/2015, Апелляционное определение № 33-442/2014 от 30.01.2014 по делу № 33-442/2014 и многие другие)! Поэтому все вопросы, что не отследили, не проконтролировали, сначала к себе: всё ли я сделал, что от меня зависело? По установлению, функционированию, поверке счётчиков действуют следующие нормативные акты: Правила предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ, Федеральный закон № 102-ФЗ от 26.06.2008 «Об обеспечении единства измерений».

По истечении установленного срока поверки индивидуального прибора учёта такой прибор учёта считается непригодным к эксплуатации и его показания не принимаются к расчётам для последующего начисления платы за использованную воду.

Расчёты за отведённую воду, газ, тепло, электроэнергию производятся по нормативам потребления на количество проживающих человек. Срок межповерочного интервала исчисляется с момента ввода прибора учёта воды в эксплуатацию, о чём в ТСЖ составляется акт.

То есть, установив счётчик, вы его должны «поверить» в снабжающей организации (сотрудник также должен опломбировать на месте, составить акт) и этот акт о поверке (с паспортом измерительного прибора) сразу же представить в управляющую компанию. С момента предоставления вам и будет начисляться оплата согласно показаниям, а не нормативам на одного жильца. Причём сейчас действуют правила, что начисляется такой норматив не на зарегистрированных согласно паспортному контролю, но и на фактически проживающих, что может быть удостоверено актом управляющей компании. Например, вы прописаны в квартире один, а сдаёте арендаторам — семье из 4 человек, соответственно, оплата будет исчисляться исходя из четырёх проживающих.

Приборы учёта воды подлежат государственной периодической метрологической поверке или замене. Межповерочный интервал для приборов учёта воды составляет — как холодной, так и горячей — раз в 6 лет. Интервал для газовых счётчиков указан в их техническом паспорте (обычно 10 лет). Первичной поверке приборы учёта электроэнергии (счётчики) подвергаются ещё на заводе-изготовителе — дата её проведения указана в паспорте прибора. В этом же документе отражены данные о периодичности проведения поверок в дальнейшем: обычно этот период, в зависимости от вида электросчётчика, составляет 6–16 лет. Однако имейте в виду, что счётчик электроэнергии, имеющий класс точности 2,5 (допустимая процентная погрешность измерения), может быть не принят к поверке. С 01.10.2010 согласно ГОСТ 6570-96 «Счетчики активной и реактивной энергии индукционные» приборы учёта класса точности 2,5 ограничены первым межповерочным интервалом, повторная их поверка не производится, они подлежат обязательной замене.

**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**



Татьяна Горошко

Отключение электричества на социальных объектах по СМС

Начало осени... С чем оно может быть связано у простого обывателя? С началом учебного года у детей или началом сезона простуд, а значит — с началом частых визитов в учреждения здравоохранения. Но в 2017 году осень для многих граждан может преподнести неприятные сюрпризы, причины возникновения которых никак не будут связаны с действиями самих граждан. Начиная с 29 сентября может так случиться, что детский сад, школа, больница, перинатальный центр или иной подобный объект, имеющий социальную значимость, окажется отключённым от электричества. В статье мы постараемся объяснить, почему это теперь может произойти, сравнить новый порядок с уже сложившейся правоприменительной практикой и проанализировать вероятные пути развития новой практики.

В самом начале необходимо обратиться к определённым общетеоретическим тезисам, понимание которых позволит понять нынешнюю ситуацию. Как принято считать, в СССР государство устанавливало для конечных потребителей низкую цены на энергоносители, фактически субсидируя их оплату. С переходом же к рыночной экономике уже на протяжении более чем 10 лет осуществляется и реформа энергетики. Одной из целей реформы является установление для всех потребителей такого размера оплаты энергоресурсов, которая бы соответствовала их рыночной оценке. Также нельзя не отметить, что в течение этого времени осуществляется усиление

**ТОЛЬКО ОДИН ЭТАП ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ
ЭНЕРГЕТИКОВ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ОТКЛЮЧЕНИЮ
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, — УВЕДОМЛЕНИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ**

ответственности за неоплату энергоресурсов (хотя точнее будет сказать, что усиление мер принуждения для предотвращения или пресечения неоплаты, то есть повышение уровня платёжной дисциплины). Но обо всём подробно расскажем ниже.

Итак, основным нормативным правовым документом, с которым связаны обозначенные изменения сложившегося правопорядка в интересующей нас сфере, является Постановление Правительства РФ от 04.05.2012 № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии» (вместе с «Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии», «Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии» (далее — Постановление № 442)).

В указанное Постановление № 442 Постановлением Правительства РФ от 24.05.2017 № 624 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам введения полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии, а также применения печатей хозяйственных обществ» были внесены существенные изменения. Уже сейчас можно встретить такие оценки данных изменений:

«...правительство приняло решение, что впредь неприкасаемых должников у энергетиков не будет: не заплатил — сиди без света. Аналитики рынка отмечают, что само появление на свет подобного документа есть следствие мощного лобби энергетических компаний, которые умеют выбивать в правительстве особые условия для себя. Впрочем это только часть правды — самим энергетикам сегодня тоже приходится несладко. Судите сами: по данным Минстроя, задолженность юридических лиц за электроэнергию на сегодняшний день составляет около 700 млрд рублей. И львиная доля этих долгов приходится как раз на тех самых «неприкасаемых» потребителей».¹

Давайте посмотрим, насколько справедливы данные утверждения. Итак, в Правила полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии, утверждённые Постановлением № 442 (далее — Правила), были включены как новеллы, так и были изменены действующие редакции пунктов. Пункт 8 Правил в новой редакции теперь устанавливает только один этап обязательных действий энергетиков, предшествующих отключению электроэнергии, — уведомление потребителя, и также открытый перечень способов такого уведомления:

*Уведомление потребителя о введении ограничения режима потребления осуществляется способом, определённым договором энергоснабжения, договором купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности), договором оказания услуг по передаче электрической энергии, **в том числе посредством направления короткого текстового сообщения (далее — СМС-сообщение)** на номер мобильного телефона, указанный в соответствующем договоре для направления потребителю уведомления*

¹ <https://versia.ru/shkoly-i-bolnicy-budut-otklyuchat-ot-yelektrichestva-za-dolgi>

о введении ограничения режима потребления, посредством направления сообщения на адрес электронной почты, указанный в соответствующем договоре для направления потребителю уведомления о введении ограничения режима потребления, посредством публикации на официальном сайте инициатора введения ограничения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее — сеть «Интернет»), зарегистрированном в качестве средства массовой информации, посредством включения текста уведомления в счёт на оплату потреблённой электрической энергии

**ЗАКОНОДАТЕЛЬ НЕ ИСПОЛЬЗУЕТ В ДАННЫХ
ПРАВИЛАХ ТЕРМИН «СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ»,
А ГОВОРИТ О НЕГАТИВНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ,
ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ИЛИ СОЦИАЛЬНЫХ
ПОСЛЕДСТВИЯХ**

(мощности), оказанных услуг по передаче электрической энергии и (или) услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии потребителям, а если указанными договорами ни один из данных способов не определён, посредством опубликования в периодическом печатном издании, являющемся источником официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, или любым позволяющим подтвердить доставку указанного уведомления способом.

В случае если иное не предусмотрено договором энергоснабжения, договором купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности), договором оказания услуг по передаче электрической энергии, **уведомление потребителя о введении ограничения режима потребления посредством направления СМС-сообщения на номер мобильного**

телефона, указанный в соответствующем договоре, считается доставленным, а потребитель надлежащим образом уведомленным в день направления повторного СМС-сообщения при условии, что инициатор введения ограничения направил потребителю повторное СМС-сообщение в течение 2 дней, но не ранее истечения 24 часов со времени направления первого СМС-сообщения.

Потребитель уведомляется о введении ограничения режима потребления однократно.

Также была введена ещё одна интересующая нас новелла — пункт 10 (1) следующего содержания:

Введение полного ограничения режима потребления в отношении энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики потребителя, ограничение режима потребления электрической энергии которого может привести к экономическим, экологическим или социальным последствиям, до получения от него исполнителем (субисполнителем) уведомления о готовности к введению полного ограничения режима потребления не допускается.

ВАЖНО! Как мы видим, законодатель не использует в данных Правилах термин «социальные объекты», а говорит о негативных экономических, экологических или социальных последствиях. Так как правоприменитель (в отличие от обывателя) всегда должен обеспечивать правовую определённость, то и в данном случае перечень таких объектов установлен нормативно. Приложением к Правилам установлен перечень категорий потребителей электрической энергии (мощности), ограничение режима потребления электрической энергии которых может привести к экономическим, экологическим, социальным последствиям. Такими объектами являются:

1. Государственные органы, в том числе Федеральная служба безопасности РФ, Министерство внутренних дел РФ, Федеральная служба охраны РФ, Служба внешней разведки РФ, Главное управление специальных программ Президента РФ, медицинские учреждения, государственные учреждения ветеринарии, а также организации связи — в отношении объектов сетей связи.

2. Организации, осуществляющие эксплуатацию объектов централизованного водоснабжения и (или) канализации населённых пунктов, — в отношении этих объектов.

3. Угольные и горнорудные предприятия — в отношении объектов вентиляции, водоотлива и основных подъемных устройств, а также метрополитен — в отношении объектов, используемых для обеспечения перевозки пассажиров.

4. Военские части Министерства обороны РФ, Министерства внутренних дел РФ, Федеральной службы безопасности РФ, Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий и Федеральной службы охраны РФ.

5. Учреждения, исполняющие уголовные наказания, следственные изоляторы, **образовательные организации**, предприятия и органы уголовно-исполнительной системы.

6. Федеральные ядерные центры и объекты, работающие с ядерным топливом и материалами.

7. Организации, выполняющие государственный оборонный заказ с использованием объектов производства взрывчатых веществ и боеприпасов с непрерывным технологическим процессом, — в отношении таких объектов.

8. Организации железнодорожного, водного и воздушного транспорта — в отношении объектов систем диспетчерского управления, блокировки, сигнализации и защиты железнодорожного, водного и воздушного транспорта, а также субъекты электроэнергетики — в отношении диспетчерских центров субъектов оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и центров управления объектами электросетевого хозяйства.

Следовательно, не все те объекты, которые в быту мы можем считать социальными, являются таковыми с правовой точки зрения, как минимум в отношениях, связанных с ограничением режима потребления электроэнергии. Кроме того, контекстуальное толкование пункта 5 позволяет пред-

положить, что исключение для Правил составляют не все образовательные организации, а лишь те, которые связаны с уголовно-исполнительной системой или входят в неё. Официальные разъяснения этого нюанса на сегодняшний день не даны уполномоченными государственными органам.

**ПОВТОРНОЕ СМС-УВЕДОМЛЕНИЕ МОЖЕТ БЫТЬ
НАПРАВЛЕННО НЕ РАНЕЕ ЧЕМ ЧЕРЕЗ 24 ЧАСА
ПОСЛЕ ПЕРВОГО, НО ДОЛЖНО БЫТЬ НАПРАВЛЕННО
В ТЕЧЕНИЕ 2 (ДВУХ) ДНЕЙ**

Таким образом, на «обычные» социальные объекты (те, которые принято считать таковыми), то есть учреждения здравоохранения, образования, культуры и тому подобные, требования об обязательном обеспечении потребителем готовности к введению полного ограничения режима не распространяется. Исходя из этого, можно предположить, что если у некоего потребителя, например у детского сада, возникнет задолженность за электроэнергию, то энергоснабжающая организация будет вправе после направления соответствующего СМС-уведомления отключить электричество на данном объекте, а все последующие потенциальные негативные последствия этих действий (например, порча продуктов питания в холодильниках, отключение системы обеспечения безопасности, отключение пожарной сигнализации и тому подобное), энергетиков «волновать не должны».

Рассмотрим теперь более подробно, какую же план-схему действий предлагает Правительство энергетическим сбытовым компаниям при направлении СМС-уведомлений и какие требования к их содержанию устанавливает.

Во-первых, как мы уже указывали выше, пункт 8 Правил устанавливает, что СМС-сообщение с уведомлением потребителя о введении огра-

ничения режима потребления электроэнергии не является единственным возможным способом уведомления потребителя. Однако по сравнению с направлением письма по электронной почте, публикацией на официальном сайте (таком сайте инициатора отключения подачи электроэнергии, который зарегистрирован в качестве СМИ), включения информации об отключении в счёт на оплату СМС-сообщение, пожалуй, является наиболее оперативным способом, цель использования которого — наиболее

**ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
УВЕДОМЛЕНИЯ СВЕДЕНИЯ РАЗМЕЩАТЬ У СЕБЯ НА
ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ, А В СМС УКАЗАТЬ ЛИШЬ
ГИПЕРССЫЛКУ**

быстро уведомить потребителя, причём так, чтобы информация не просто поступила юридическому лицу, а именно — ответственному сотруднику или даже руководителю.

Во-вторых, при определении способов направления уведомления, их сроков и содержания таких юридически значимых сообщений не следует забывать, что и в этих отношениях действует принцип свободы договора и равенства сторон. А значит, стороны в договоре энергоснабжения могут установить иной, отличающийся от закреплённых Правилами, порядок. Однако, к сожалению, как показывает практика, субъекты монополий (в том числе энергетические компании) зачастую пренебрегают соблюдением данного принципа и навязывают свои, наименее выгодные для потребителя, условия договора второй стороне. Очевидно, что бороться с этим можно только либо постоянным оспариванием дискриминационных условий договоров в суде самим потребителями, либо с помощью постоянного государственного контроля со стороны уполномоченных проверяющих органов.

В-третьих, если говорить исключительно об уведомлении по СМС, Правила предусматривают обязанность энергетической компании направить 2 таких извещения: первичное и повторное. Причём для предотвращения злоупотреблений Правила в абз. 2 п. 8 предусматривают строгие сроки для их направления: повторное СМС-уведомление может быть направлено не ранее чем через 24 часа после первого, но должно быть направлено в течение 2 (двух) дней. То есть, по сути, Правительство установило жёсткий интервал для направления повторного уведомления: 24-48 часов с момента отправления первого СМС.

В-четвертых, пункты 8(1), 8(2) и 8(3) Правил содержат важнейшее практическое условие — условие о содержании СМС-сообщения об ограничении подачи электроэнергии. Итак, по общему правилу в СМС-уведомлении должны быть указаны как общие договорные данные (наименование потребителя, основание введения ограничения режима потребления, размер задолженности по оплате электрической энергии; дата введения полного ограничения режима потребления), так и технические сведения (описание точки поставки, в отношении которой вводится ограничение режима потребления) либо сведения, которые могут присутствовать или отсутствовать в зависимости от вида потребителя и в определённых случаях — подробно мы их в рамках настоящей статьи рассматривать не будем — (дата введения частичного ограничения режима потребления до уровня технологической брони — если у потребителя имеется акт согласования технологической и (или) аварийной брони; уровень технологической брони потребителя; уровень, до которого исполнитель (субисполнитель) обязан ввести ограничение режима потребления; требование к потребителю о самостоятельном ограничении режима потребления независимо от действий исполнителя).

Для потребителей электрической энергии (мощности), ограничение режима потребления электрической энергии которых может привести к экономическим, экологическим, социальным последствиям (выше мы подробно рассматривали категории, закреплённые Приложением к Правилам), перечень сведений, которые должны быть указаны в направляемой им СМС, расширен.

Как нам кажется, практический интерес представляет норма пункта 8(3) Правил. Она предусматривает право энергетической компании – постав-

щика все необходимые для надлежащего уведомления сведения размещать у себя на официальном сайте, а в СМС указать лишь гиперссылку на соответствующую информацию. Полагаем, что данный порядок может быть несколько неудобен для потребителей, в местах нахождения которых мобильные технологии ещё не распространились. Самый простой вероятный вариант развития событий: у потребителя – юридического лица имеется мобильный телефон для связи, но не смартфон, а обычная «трубка».

**ПОКА БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ ПРОВЕРКА
ДОСТОВЕРНОСТИ СМС-УВЕДОМЛЕНИЯ, МОГУТ
ВЫЙТИ СРОКИ ОПЛАТЫ ЗАДОЛЖЕННОСТИ;
НО ЕСЛИ ОПЛАТИТЬ СРАЗУ, ВЕЛИК РИСК
«НАРВАТЬСЯ» НА МОШЕННИКОВ**

И вот такому потребителю поступает СМС с уведомлением о будущем отключении электроэнергии, но подробности в СМС не указаны, их нужно узнавать на сайте. Так как техническая возможность перейти по ссылке на телефоне отсутствует, такой потребитель потратит больше своего времени на получение необходимой информации, а следовательно, — и на необходимое реагирование, а значит, и СМС-уведомление не в полной мере будет отвечать тем целям, на достижение которых оно было направлено.

Следующим аспектом, который, на наш взгляд, нельзя не затронуть, является некая правовая неопределённость, касающаяся СМС-уведомлений, а именно некоторых практических нюансов.

- Правила устанавливают требования к номеру телефона потребителя (он должен быть указан в договоре). Однако указаний на какие-либо специальные требования к номеру телефона энергоснабжающей организации

отсутствуют. Можно предположить, что нужно применять аналогию закона и также надлежащим уведомлением путём направления СМС-сообщения считать только то, что направлено с номера телефона, указанного в договоре. Но такую аналогию «оставить в силе» может только решение суда, сейчас же в этой части потребитель оказывается наименее защищённым: пока будет осуществляться проверка достоверности СМС-уведомления, могут выйти сроки оплаты задолженности; но если оплатить сразу, велик риск «нарваться» на мошенников. Хотелось бы в скором времени получить какие-либо разъяснения уполномоченных органов или единообразные решения судов по этому поводу для выработки единообразной практики;

- Правила делового оборота уже давно выработали такую форму закрепления доказательства направления того или иного юридически значимого сообщения, как опрвление телеграммы с заверением текста телеграммы почтовым работником. Такой способ очевиден, удобен, понятен и часто служит надлежащим доказательством. В случае направления СМС возникают вопросы, как доказывать и сам факт направления СМС, и текст направленного сообщения. Возможно, практикой выработается необходимость получения детализации исходящих СМС-сообщений от операторов мобильной связи или направление таких уведомлений с помощью технических средств, позволяющих идентифицировать и отправителя, и получателя, а также зафиксировать текст (например, по аналогии с передачей данных по защищённым каналам связи или с помощью электронной цифровой подписи). Однако опять-таки некие рекомендации со стороны правительства значительно бы облегчили жизнь участникам оборота и снизили бы в итоге нагрузку на суды, так как если «правила игры» прозрачны, то споров, очевидно, будет меньше.

Важно! Как и во многих других случаях, важным для правопорядка является вопрос надлежащего уведомления. Как мы знаем, последние изменения в Гражданский кодекс РФ (далее — ГК РФ), а также порядок, предусмотренный Арбитражным процессуальным кодексом РФ (далее — АПК РФ), направлены на, говоря образно, повышение правосознания юридических лиц как субъектов гражданских правоотношений, одним из проявлений которого должна стать самостоятельность таких лиц при получении корреспонденции, презумпция получения надлежащих уведомлений и юридически значимых сообщений, что должно способствовать стабильно-

сти гражданского оборота и обеспечивать соблюдение разумных сроков при разрешении тех или иных спорных ситуаций, в том числе в судебном порядке.

Как уже было отмечено выше, Правила также чётко определяют, что уведомление считается доставленным, а потребитель надлежащим образом уведомленным — в день направления повторного СМС-сообщения при условии, что инициатор введения ограничения направил потребителю повторное СМС-сообщение в течение 2 дней, но не ранее истечения 24 часов со времени направления первого СМС-сообщения. То есть, с одной стороны, мы видим чётко обозначенные сроки, но, с другой стороны, конечные потребители на практике могут столкнуться с двумя проблемами:

— так как организации социальной сферы часто являются бюджетными, то говорить об их полной самостоятельности и независимости всё-таки не очень корректно. Зачастую у таких учреждений даже отсутствует в штате бухгалтер, а все финансовые проводки осуществляются централизованно (например, на уровне управления образования данного района). А значит, и такой вопрос расходования бюджетных средств, как приобретение мобильного телефона для нужд такого юридического лица, не всегда может быть решён. Поэтому можно предположить, что есть организации, в которых мобильный телефон отсутствует в принципе либо закреплён за каким-либо сотрудником. В таком случае уведомление о будущем отключении электроэнергии может быть произведено «в никуда» (например, сотрудник не использует часто такой телефон, или, наоборот, ответственные лица не имеют доступа к такому телефону, или сотрудник уже не работает в организации и тому подобное;

— вторая проблема может быть вызвана как раз техническими аспектами: может быть технический сбой у оператора мобильной связи, в результате чего СМС-уведомление или не дойдёт до получателя, или дойдёт, но с большим опозданием во времени; может быть неисправен сам мобильный телефон и иные случаи. Здесь также СМС-уведомление может «уйти в никуда».

Таким образом, даже при, казалось бы, прозрачном правовом регулировании правоприменитель или потребитель могут столкнуться с большим

количеством вопросов, разрешение которых потребует затрат большого количества ресурсов, как временных, так и финансовых.

Однако закономерно возникает следующий вопрос: если такие сложные ситуации могут возникнуть сейчас, то как вопросы обеспечения взыскания оплаты электроэнергии с организаций социальной сферы разрешались ранее? Ведь, по сути, получается, что предыдущий порядок был признан Правительством РФ неудовлетворительным. Как любая теория должна пройти проверку практикой, так и «теоретические выкладки» правоприменителя нужно исследовать через призму судебной практики. Итак, обратимся к решениям судов.

Во-первых, как показывает анализ актуальной судебной практики, учреждения социальной сферы уже и до внесения изменений в Правила перестали быть «неприкосновенными» для энергетиков.

Так, например, в Кемеровской области муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение (детский сад) задолжало за полученную электроэнергию местной энергетической сбытовой компании примерно 12 700 рублей. Энергетики обратились к третьим лицам для проведения ими (безусловно, возмездно) комплекса мер по введению полного ограничения потребления электрической энергии указанным детским садом, в результате чего детский сад был полностью обесточен. После этого детское учреждение погасило свою задолженность за электричество, его потребление было возобновлено, но, по мнению энергетиков, детский сад всё равно оказался должен, на этот раз — за расходы энергетиков по отключению и возобновлению подачи электроэнергии, с требованием о взыскании которых энергетическая компания и обратилась в суд. Однако суды и первой, и второй инстанции отказали в удовлетворении данных исковых требований. Подробно данный казус можно изучить в материалах дела № А27-25286/2016 (Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.04.2017 и Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 08.02.2017).

На наш взгляд, интерес для анализа возможных сложностей, связанных с СМС-уведомлением о грядущем отключении подачи электроэнергии, могут представлять следующие обстоятельства рассматриваемого дела:

<Дата> энергетическая сбытовая компания направила в адрес ответчика письмо № ... (вручено ответчику <дата>) с требованием до <дата> внести окончательный платёж за <дата> в размере 9 965,50 руб., первый промежуточный платёж за <дата> в размере 1 893 руб., иначе будет введено частичное ограничение режима потребления электроэнергии (в кабинет руководителя, освещение и силовое оборудование). При дальнейшем неисполнении обязательств по оплате <дата> будет произведено полное отключение с питающих присоединений (до <дата>).

**СЛОЖНОСТЕЙ С ПРИЗНАНИЕМ ТАКИХ СМС
НАДЛЕЖАЩИМ ДОКАЗАТЕЛЬСТВОМ БУДЕТ
ЗНАЧИТЕЛЬНО БОЛЬШЕ**

*Однако, исследовав материалы дела, суды пришли к выводу о том, что надлежащих доказательств, предусмотренных Правилами, о введении частичного ограничения подачи электроэнергии в кабинете заведующей и заведующей по хозяйственной части МБДОУ Детский сад «***», о невозможности его введения или отказе в доступе в материалы дела истцом, в нарушение ст. 65 АПК РФ, представлено не было.*

С учётом того, что несоблюдение установленного нормативно-правовыми актами порядка ограничения режима потребления электрической энергии нарушает баланс интересов сторон, неопределённого круга лиц и публичные интересы, энергетическая сбытовая компания не вправе рассчитывать на возмещение понесённых расходов на оказание услуг по введению ограничения и возобновлению режима потребления электрической энергии.

Как мы видим, на практике энергетикам было сложно доказать такой «привычный» способ уведомления, как вручение письма. В силу того, что СМС-уведомление является относительно «молодым» способом, требую-

щим для его осуществления, а также дальнейшего использования в качестве доказательства наличия определённого набора технических средств, полагаем, что сложностей с признанием таких СМС надлежащим доказательством будет значительно больше.

Если же с процессуальной точки зрения у сбытовых энергетических компаний требования подкреплены надлежащими доказательствами, то суды требования энергетиков удовлетворяют. Так, например, в одном из судебных дел (см. Решение арбитражного суда Саратовской области от 15.10.2015 по делу № А57-22228/2015) суд взыскал с муниципального бюджетного образовательного учреждения дополнительного образования детей - детско-юношеской спортивной школы задолженность по договору энергоснабжения, неустойку, расходы по введению режима ограничения и последующему возобновлению подачи электрической энергии, а также судебные расходы по оплате госпошлины.

Также достаточно большую группу судебной практики последних лет образовали дела по искам прокурорам в порядке ст. 52 АПК РФ к сбытовым компаниям и учреждениям (детским садам, средним школам, школам искусств, центральным районным больницам, городским поликлиникам и т. д.) о признании недействительными (ничтожными) подпунктов договоров энергоснабжения, согласно которым *поставщик вправе приостановить исполнение обязательств по настоящему договору в случае неисполнения потребителем обязательств по оплате потреблённой им электрической энергии за два и более расчётных периода.*

Посчитав, что это противоречит требованиям действующего законодательства (п. 18 Правил № 422, ст. 546 ГК РФ и ст. 1 и 9 Закона № 124-ФЗ) — важно: на момент предъявления исков! — прокуроры обращались с соответствующим иском в арбитражный суд. См., например, Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.01.2013 по делу № А31-3796/2012, Постановление от 19.06.2013 Второго арбитражного апелляционного суда по делу № А31-3795/2012, Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2016 по делу № А81-3016/2016, Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23.07.2009 по делу № А47-8139/2008-18ГК (требования прокуроров удовлетворены), Определение арбитражного суда Магаданской об-

ласти от 22.07.2013 по делу № А37-855/2013, Определение арбитражного суда Магаданской области от 22.07.2013 по делу № А37-855/2013, Определение арбитражного суда Хабаровского края от 15.08.2010 по делу № А73-6493/2009, Определение арбитражного суда Свердловской области от 30.01.2013 по делу № А60-50164/2012 — отказы от иска.

Во всех случаях признания недействительными пунктов договоров, устанавливающих безусловную возможность полного прекращения подачи электроэнергии в социальные учреждения из-за задолженности таких организаций по оплате электричества, суды исходили из приоритета публичного интереса — защиты прав детей и обеспечения их безопасности, создания условий для сохранения их здоровья, над частным интересом — получением субъектом предпринимательской деятельности оплаты за поставленный товар и оказанные услуги.

Как мы сейчас можем видеть, на уровне Правительства РФ теперь установлено отсутствие указанного выше приоритета; ныне декларируемое и во всех прочих сферах жизни равенство субъектов (как минимум, что касается юридических лиц) стало основным принципом и в отношениях между сбытовыми энергетическими компаниями и потребителями. Теперь, если рассматривать именно с точки зрения подзаконных актов, для правоприменителя в рассматриваемой в настоящей статье ситуации не будет разницы, кто является должником — завод с долгами в несколько миллионов рублей или дом престарелых с задолженностью чуть более десяти тысяч рублей. Хорошо это или плохо — с профессиональной точки зрения, наверное, говорить и рано, и недостаточно корректно, однако определённые выводы сделать можно.

**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

Топ-менеджеры и коррупция: анализ судебных споров

Евгений Берлин

Сколько же «вешать» в граммах?

Юлия Дымова

«Ошибка новичка», увы, пока ещё бывает на практике

Марина Астаева

Почасовая оплата труда выгодна компании?

Светлана Локтева

Главное при «почасовке» — это процедура перевода или увольнения

Кира Ованесова

Почасовая оплата труда выгодна работодателям

Владимир Алистархов

Счета топ-менеджеров арестуют для спасения «их» банков

Наталья Пластинина

«Реестр тунеядцев»



Евгений Берлин



Юлия Дымова



Марина Астаева



Кира
Ованесова



Жанна
Тхайцухова



Наталья
Пластинина



Владимир
Алистархов

Максим Толстых

Судебные споры, возникающие в связи с использованием водных объектов

Водные объекты

Водный фонд требует от государства особенного внимания и детального регулирования на законодательном уровне.

Нельзя допускать загрязнения водоёмов, особенно если они используются для питьевого водоснабжения, бесконтрольного уничтожения в них водных биологических ресурсов, возникновения иных неблагоприятных последствий от их использования.

С другой стороны, водные объекты неизбежно вовлекаются в хозяйственную деятельность: для целей судоходства, сброса сточных вод, производства электрической энергии. Эти и другие виды деятельности оказывают влияние на состояние водного фонда. Первоочередная задача

**ОБОЗНАЧЕНИЕ ВОДНОГО ОБЪЕКТА НА ПУБЛИЧНОЙ
КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЯВЛЯЕТСЯ ДОСТАТОЧНЫМ ДЛЯ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ
ЕГО НАЛИЧИЯ**

законодательного регулирования использования водных объектов сводится прежде всего к снижению негативной составляющей воздействия на их экологию.

Реализация в системе нормативно-правовых актов защитных механизмов в сфере водопользования привела к формированию сложной структуры построения указанных правоотношений.

Отразилось это и на правовом режиме земельных участков, в границах которых расположены водные объекты.

В результате у водопользователей, обладателей земельных участков, расположенных в береговой зоне, органов государственной власти и

местного самоуправления возникают разногласия относительно толкования правовых норм, подлежащих применению в той или иной ситуации.

Споры возникают на стадии предоставления прибрежных земельных участков, участков, на которых расположены водоёмы, в аренду, в собственность. Далее уже заключённый договор аренды или купли-продажи может быть подвергнут оспариванию со стороны контролирующих органов в связи с превышением полномочий органами местного самоуправления по распоряжению земельными участками, на которых расположены водные объекты, находящиеся в федеральной собственности. Из-за этого у несостоявшихся арендаторов и водопользователей возникают убытки, которые они хотят компенсировать за счёт виновной стороны, что порождает следующий этап судебных баталий.

У добросовестного водопользователя или арендатора земельного участка, на котором расположен водный объект, возникают определённые обязанности по соблюдению правил использования водоёма: например обеспечение неограниченного доступа граждан к объектам общего пользования, недопущение экологического загрязнения воды и много иных, которыми арендаторы пренебрегают либо неверно толкуют, что также приводит их в зал судебных заседаний.

Прежде чем перейти к анализу судебной практики, разберёмся в специфике правового регулирования использования водных объектов.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ВОДНОГО ОБЪЕКТА В ПОЛЬЗОВАНИЕ ЧАСТНЫМ ЛИЦАМ.

Водным объектом является природный или искусственный водоём, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима (п. 4 ст. 1 Водного кодекса РФ).

Водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на поверхностные и подземные водные объекты.

Формы собственности на подземные водные объекты определяются законодательством о недрах (ч. 6 ст. 8 ВК РФ).

Что касается поверхностных водных объектов, то они находятся исключительно в собственности Российской Федерации (федеральная собственность) и могут быть предоставлены в пользование физическим и юридическим лицам, в зависимости от целей, либо на основании договоров водопользования, либо на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о предоставлении водных объектов в пользование (ч. 1 ст. 8, ч. 1 ст. 9, ч. 2 и 3 ст. 11, ч. 2 ст. 21 ВК РФ).

По договору водопользования одна сторона — исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления — обязуется предоставить другой стороне — водопользователю — водный объект или его часть в пользование за плату. К договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом РФ, если иное не установлено настоящим Кодексом и не противоречит существу договора водопользования (ч. 1 и 2 ст. 12 ВК РФ).

Договор водопользования заключается для целей (ч. 2 ст. 11 ВК РФ):

- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов;
- использования акватории водных объектов;
- производства электрической энергии без забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов.

Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении водного объекта в пользование требуется в более специфических случаях, таких как: сброс сточных вод, сплав древесины, подъём затонувших судов. Всего в ч. 3 ст. 11 ВК РФ таких случаев предусмотрено одиннадцать.

Водопользование возможно и без предоставления водных объектов в случаях (ч. 4 ст. 11 ВК РФ):

- использования водных объектов для целей морского, внутреннего водного и воздушного транспорта;
- использование водных объектов для целей рыболовства и аквакультуры (рыбоводства);
- в иных случаях, предусмотренных Водным кодексом РФ, иными федеральными законами.

**ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ НАХОДИТСЯ
ВОДНЫЙ ОБЪЕКТ, ПРИНАДЛЕЖАЩИЙ НА
ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ РФ, ОРГАН МЕСТНОГО
САМОУПРАВЛЕНИЯ НЕ ИМЕЕТ ПРАВА ИМ
РАСПОРЯЖАТЬСЯ**

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами. Исключения могут быть предусмотрены только Водным кодексом РФ (ч. 1 ст. 6 ВК РФ).

Если земельный участок, на котором расположены пруд или обводнённый карьер, принадлежит на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому или юридическому лицу, указанные водные объекты находятся, соответственно, в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица (ч. 2 ст. 8 ВК РФ).

Российская Федерация передаёт органам государственной власти субъектов Российской Федерации, в частности, полномочия по предоставлению водных объектов или их частей, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, в пользование на основании договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, за исключением случаев, указанных в ч. 1 ст. 21 настоящего Кодекса (п. 1 ч. 1 ст. 26 ВК РФ).

Земельные участки, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, ограничиваются в обороте и не могут быть предоставлены в частную собственность, что не исключает их предоставление по договору аренды (п. 2, подп. 3 п. 5 ст. 27 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе (п. 4 ст. 38.9 ЗК РФ).

Таким образом, правовой режим водных объектов сводится к следующему.

Форма собственности подземного водного объекта определяется законодательством о недрах. Поверхностный водный объект, за исключением пруда и обводнённого карьера, находится в исключительной собственности Российской Федерации и может быть предоставлен в пользование физическим и юридическим лицам, в зависимости от целей использования, либо по договору водопользования, либо на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование.

К договору водопользования применяются положения об аренде.

Органы государственной власти субъектов РФ, наделены полномочиями по предоставлению водных объектов или их частей, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территориях субъектов

РФ, в пользование на основании договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование.

В случае использования водного объекта для целей морского, внутреннего водного и воздушного транспорта, а также для целей рыболовства и аквакультуры (рыбоводства) заключение договора водопользования, как и решения о предоставлении водного объекта в пользование, не требуется.

Форма собственности пруда и обводнённого карьера зависит от формы собственности земельного участка, в границах которого они расположены. Оба водных объекта могут находиться как в публичной, так в частной собственности.

Земельный участок, в границах которого расположен водный объект, находящийся в федеральной собственности, ограничен в обороте и не может быть предоставлен в частную собственность, что не препятствует предоставлению его в аренду.

Земельный участок, находящийся в публичной собственности, расположенный в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, может быть предоставлен в аренду только при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

НЕДВИЖИМОСТЬ В БЕРЕГОВОЙ ЗОНЕ: НУЖЕН ЛИ СОБСТВЕННИКАМ ДОГОВОР ВОДОПОЛЬЗОВАНИЯ?

Водный кодекс РФ достаточно детально регулирует, какое основание требуется получить для использования водного объекта в зависимости от целей такого использования. При этом за кадром остаются собственники недвижимости, расположенной в береговой полосе, которые не используют акваторию водоёма.

Как собственники зданий и сооружений они имеют исключительное право на приобретение из публичной собственности прав на земельный участок, на котором расположены объекты капитального строительства без проведения торгов (подп. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Однако органы государственной власти, местного самоуправления довольно часто отказывают в предоставлении земельного участка по договору аренды, требуя от собственников недвижимости предоставить договор водопользования.

Регулирование правоотношений в сфере предоставления земельных участков очень динамично.

Исследуя судебную практику, необходимо обращать внимание на то, в какой период времени возникли спорные отношения. Игнорирование этого факта может привести к непониманию того, как близкие по дате принятия судебные акты могут по-разному разрешать одну и ту же спорную ситуацию.

На федеральном уровне предоставление договора водопользования не предусмотрено. Поэтому до недавнего времени лицо, чье право нарушено отказом органа государственной власти или местного самоуправления в предоставлении земельного участка, получало судебную защиту своих интересов.

Общество, являясь собственником объектов капитального строительства, обратилось в департамент городского имущества с заявлением о предоставлении земельного участка, на котором расположены принадлежащие ему объекты недвижимого имущества, и получило отказ, мотивированный тем, что земельный участок расположен в границах береговой полосы реки и общество должно предоставить договор водопользования.

Общество с целью заключения такого договора обратилось в территориальный орган Федерального агентства водных ресурсов.

В ответ на обращение указанный орган государственной власти направил разъяснение, согласно которому спорный земельный участок находится в границах прибрежной защитной полосы (50 м) и водоохранной зоны (100 м) водного объекта, частично в границах береговой полосы водного объекта общего пользования (20 м) и вне границ водного объекта. Использование указанного земельного участка не противоречит требованиям ч. 15, 16, 16.1 ст. 65 Водного кодекса РФ.

Отказ департамента в предоставлении земельного участка в аренду был обжалован в суд.

Признавая решение департамента городского имущества незаконным, арбитражный суд указал, что перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении права на земельный участок, ранее был утверждён приказом Минэкономразвития от 13.09.2011 № 475 (в на-

**КАЖДЫЙ АРЕНДАТОР ДОЛЖЕН ИМЕТЬ
ВОЗМОЖНОСТЬ ОПРЕДЕЛИТЬ, КАКАЯ
ЧАСТЬ АКВАТОРИИ ЕМУ ПРЕДОСТАВЛЕНА
В ПОЛЬЗОВАНИЕ, ЧТО ОЧЕНЬ СЛОЖНО
РЕАЛИЗОВАТЬ НА ПРАКТИКЕ**

стоящее время не действует. Действующий приказ Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 также не требует предоставления договора водопользования), в соответствии с которым не предусмотрено право государственного органа, уполномоченного в сфере земельных отношений, требовать от заявителя предоставления иных документов, в том числе договора водопользования (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17 февраля 2016 г. по делу № А40-58212/2015).

Однако после внесения изменений в Земельный кодекс РФ Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ситуация несколько изменилась.

Общество обратилось в департамент городского имущества с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, на котором расположены семь объектов капитального строительства, принадлежащих истцу на праве собственности, на которое департамент ответил отказом в связи с отсутствием у общества договора водопользования.

Арбитражным судом отказ департамента был признан законным, поскольку большая часть спорного земельного участка находится в границах береговой полосы реки, обществу при обращении в департамент необходимо было также представить договор водопользования (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27 февраля 2017 г. по делу № А40-194608/2015).

Правовым основанием для такого решения послужила ч. 31 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ, согласно которой до 01 января 2020 г. исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение об отказе, в том числе в предоставлении земельного участка без проведения торгов, по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП утверждены административные регламенты предоставления государственных услуг. Приложением 15 к указанному постановлению регламентировано предоставление земельного участка в аренду правообладателям зданий, сооружений, расположенных на земельном участке. Постановлением Правительства Москвы от 14 мая 2015 г. № 271-ПП Приложение 15 дополнено пунктом 2.5.1.1.7 следующего содержания: «2.5.1.1.7 Договор водопользования (предоставляется в случае, если земельный участок расположен в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования и если договор водопользования отсутствует в распоряжении органов исполнительной власти и подведомственных им организаций)».

Таким образом, если на уровне закона субъекта РФ предоставление земельного участка в границах береговой полосы собственнику недвижимого имущества ставится в зависимость от заключения договора во-

допользования, такой договор придётся заключить и предоставить (в случае обращения за предоставлением земельного участка до 1 января 2020 г.).

РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

При образовании земельных участков в их границы могут попадать водные объекты, находящиеся в федеральной собственности. Происходит это чаще всего из-за отсутствия сведений о водном объекте в Государственном водном реестре.

Однако отсутствие сведений в реестре о водном объекте не означает отсутствие самого объекта. Следовательно, предоставление земельного участка органом местного самоуправления нарушает действующее законодательство.

Прокурор обратился в суд с иском в интересах неопределённого круга лиц к администрации муниципального образования К., указав, что в ходе проведения прокурорской проверки выявлено нарушение действующего законодательства при предоставлении К. земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, большая часть которого занята обводнённым карьером, сведения о котором отсутствуют в государственном водном реестре.

Поскольку спорный земельный участок никогда не принадлежал муниципальному образованию, администрация района, по мнению прокурора, не имела права на распоряжение этим участком путём предоставления его в аренду, просил признать договор аренды недействительным, применить последствия недействительности ничтожной сделки, установить факт наличия водного объекта.

Представитель администрации района против удовлетворения исковых требований возражал, ссылаясь на то, что обводнённый карьер не значится в реестре водных объектов, оспариваемые сделки совершены в соответствии с действующим законодательством.

Удовлетворяя требования прокурора, суд указал, что, поскольку действующее законодательство Российской Федерации не ставит образование водного объекта в зависимость от регистрации такого объекта в Государственном водном реестре, отсутствие сведений об указанном водном объекте в соответствующем реестре не свидетельствует о том, что такой водный объект не существует в природе. Обозначение водного объекта на публичной кадастровой карте Российской Федерации является достаточным для подтверждения его наличия (Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 24 ноября 2015 г. по делу № 33-7648/2015).

В другом деле оспаривался отказ муниципального образования в предоставлении земельного участка, на котором расположен объект недвижимости – индивидуальный жилой дом, принадлежащий истцу на праве собственности, в аренду, мотивированный тем, что в границах земельного участка находится водный объект — ручей.

Истец полагал, что такой отказ незаконен, поскольку предоставление земельного участка, ограниченного в обороте, в аренду, допускается земельным законодательством.

Отклоняя доводы истца, суд указал, что, поскольку спорный земельный участок расположен в водоохранной зоне реки и её притоках, а также в границах береговой полосы таким образом, что часть ручья включена в границы спорного земельного участка, в свою очередь, ручей является водным объектом, находящимся в федеральной собственности, и, как следствие, может быть предоставлен в пользование по правилам, установленным водным законодательством, муниципальное образование не наделено полномочиями распоряжаться водным объектом, находящимся в федеральной собственности, и, как следствие, без решения о предоставлении в пользование водного объекта, передавать в аренду земельный участок, включающий такой объект (Апелляционное определение Ростовского областного суда от 29 марта 2016 г. по делу № 33-4919/2016).

В приведённом примере истец запрашивал из публичной собственности земельный участок, в границах которого находится водный объект, находящийся в федеральной собственности.

Следует отметить, что проведение кадастровых работ по формированию такого земельного участка с точки зрения закона вызывает вопросы.

Суть предоставления земельного участка под объектом недвижимости состоит в том, что собственнику здания, строения или сооружения предоставляется на праве аренды или собственности земельный участок, необходимый для эксплуатации объекта недвижимого имущества.

Каким образом, ручей может способствовать эксплуатации индивидуального жилого дома? Этот вопрос должен был задать себе собственник дома, заказывая проведение работ по формированию земельного участка, а затем принимая их результаты.

Однако сложившаяся ситуация не является безвыходной. Рассмотрим на примере судебной практики, как можно её решить.

Истец, являясь собственником жилого дома, в целях оформления прав на земельный участок для эксплуатации домовладения обратился в департамент имущества города с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду и получил отказ в связи с расположением на указанном земельном участке водного объекта. Судом такой отказ признан законным.

Истцом был подготовлен межевой план, согласно которому в границы и площадь его земельного участка не включён водный объект — часть ручья, относящегося к федеральной собственности, в связи с чем обратился с иском к ФГБУ «ФКП Росреестра» об исключении временных сведений о спорном земельном участке из государственного кадастра недвижимости.

Удовлетворяя заявленные требования, суд указал, что, поскольку площадь спорного участка включает земли различных категорий — земли населённых пунктов и земли водного фонда, его формирование и постановка на кадастровый учёт с такими сведениями о площади и границах является незаконной.

Осуществляя ревизионные функции в отношении выполненных кадастровым инженером межевых работ на основании п. 6 ч. 3 ст. 27 Феде-

рального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», установив, что один и тот же земельный участок относится к различным категориям земель, орган кадастрового учёта должен был принять решение об отказе в его постановке на учёт (Апелляционное определение Ростовского областного суда от 17 ноября 2016 г. по делу № 33-20043/2016).

**ЕСЛИ РЫБОВОДНОМУ ХОЗЯЙСТВУ
ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ РЫБОВОДНЫЙ УЧАСТОК,
НАХОДЯЩИЙСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, С НИМ
ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ДОГОВОР ПОЛЬЗОВАНИЯ
РЫБОВОДНЫМ УЧАСТКОМ**

Таким образом, в случае если на земельном участке находится водный объект, принадлежащий на праве собственности РФ, орган местного самоуправления не имеет права им распоряжаться.

Если акт распоряжения был осуществлён, сделка может быть признана недействительной с применением последствий ничтожности сделки.

В случае, когда нахождение на земельном участке водного объекта послужило основанием для отказа в предоставлении земельного участка, заинтересованное лицо может обратиться к кадастровому инженеру для осуществления кадастровых работ по формированию земельного участка таким образом, при котором в его границы не будет входить водный объект.

Сведения о ранее поставленном на кадастровый учёт земельном участке, относящемся к двум разным категориям земель, могут быть исключены из государственного кадастра недвижимости судом, а решение органа кадастрового учёта об осуществлении кадастрового учёта признано незаконным.

СПОРЫ В СВЯЗИ С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРА ВОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

Водный объект, в силу своей специфики, может изменяться в течение года, например в связи с подъёмом уровня воды, вследствие таяния снегов. Это может приводить к невозможности использования водного объекта для тех целей, для которых он был предоставлен.

Кроме того, предоставляя акваторию водного объекта нескольким арендаторам, уполномоченный орган государственной власти обязан уведомить всех водопользователей о совместном использовании водоёма.

Каждый арендатор должен иметь возможность определить, какая часть акватории ему предоставлена в пользование, что очень сложно реализовать на практике.

Истец обратился в суд с иском к департаменту недропользования и экологии субъекта РФ о признании недействительным открытого аукциона на право заключения договора водопользования.

Обращаясь в суд с вышеуказанными требованиями, истец ссылаясь на невозможность использования водного объекта по назначению, в соответствии с условиями договора, поскольку затопление водоохранной зоны в период половодья и обременение правами аренды третьих лиц препятствует рекреационной деятельности.

Ответчик полагал, что документация об аукционе содержала исчерпывающую информацию о предмете аукциона, достаточный объём информации, позволяющий идентифицировать акваторию водного объекта.

Удовлетворяя исковые требования и признавая недействительным результаты открытого аукциона, суд пришёл к выводу о том, что до участника

аукциона, признанного в последующем победителем, не была доведена информация о наличии иных арендаторов водного объекта и об уровне его загрязнённости.

Материалами дела установлено, что акватория озера используется двумя юридическими лицами на основании договоров водопользования.

Из заключения специалиста, вынесенного по факту обращения истца, следует, что установить на местности границу участка водопользования по координатам, предоставленным в документах аукциона, не представляется возможным, так как координаты данного участка водопользования находятся в воде.

Согласно данным гидрологического поста, затопление поймы происходит ежегодно. Создание постоянной структуры, включая капитальные здания и сооружения, при регулярно происходящих затоплениях на продолжительный срок территории вокруг озера нецелесообразно и противоречит градостроительному и водному законодательству.

Кроме того, по информации ФГУП «Российский научно-исследовательский институт комплексного использования и охраны водных ресурсов», при современном качестве воды и донных отложений использование акватории для судоходства и других технических нужд недопустимо, поскольку не соответствует гигиеническим требованиям, другим положениям нормативно-методических документов, учитываемых при выборе зон рекреации водных объектов. Соответственно, создание рекреационной зоны на акватории водоёма, выставленной на аукцион, является нецелесообразным.

Из протоколов, составленных лабораторией экологических исследований, в пробах воды озера, отобранных в целях контроля качества воды для рекреационного водопользования, предельно допустимые концентрации по железу, марганцу, нефтепродуктам и химическому потреблению кислорода превышены в среднем в 3-5 раз.

Таким образом, доводы истца о невозможности использования водного объекта по назначению, в соответствии с условиями договора водополь-

зования в виду загрязнения объекта, затопления водоохранной зоны в период половодья и ввиду обременения правами третьих лиц нашли своё подтверждение в ходе рассмотрения дела (Апелляционное определение Тюменского областного суда от 27 мая 2015 г. по делу № 33-2835/2015).

ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕСПРЕПЯТСТВЕННОГО ДОСТУПА К ВОДНОМУ ОБЪЕКТУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Предоставление водного объекта имеет различные цели. Для крестьянско-фермерского хозяйства наиболее актуальным является разведение в прудах рыбы.

Однако такой водоём, как магнит, притягивает рыбаков, которым, с точки зрения закона, нельзя отказать в доступе, причём неограниченном, к водным объектам общего пользования.

Между тем, предприниматель, зарыбляя водоём, вкладывая в это собственные денежные средства, рассчитывает на получение прибыли от дальнейшей продажи выращенной рыбы, и бесконтрольный её вылов рыбаками-любителями может существенно нарушить бизнес-план предпринимателя. В связи с чем последний нередко идёт на вынужденные меры по ограничению доступа к водоёму граждан.

Индивидуальный предприниматель, глава крестьянского (фермерского) хозяйства, признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 8.12.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за несоблюдение условия обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе и подвергнут административному наказанию в виде административного штрафа в размере 40 000 рублей.

В жалобе, поданной в Верховный Суд РФ, предприниматель просил об отмене постановления должностного лица, а также судебных актов нижестоящих судов, ссылаясь в том числе на Информационное письмо Росрыболовства от 16.03.2015, согласно которому при предоставлении государством водного объекта или его части по договору пользования рыболовным участком для осуществления аквакультуры и в связи с тем, что

объекты аквакультуры являются собственностью пользователя рыбоводного участка, осуществление любительского и спортивного рыболовства без согласия пользователя такого рыбоводного участка невозможно.

Оставляя в силе обжалуемые судебные акты и постановление должностного лица, судья Верховного Суда РФ отклонил доводы предпринимателя, указав на то, что предоставленный ему в субаренду пруд является водным объектом общего пользования и доступ к нему и к береговой полосе для личных и бытовых нужд, в том числе для любительского и спортивного рыболовства, в силу ч. 2 ст. 6 ВК РФ, имеет каждый гражданин (Постановление судьи Верховного Суда РФ от 4 июля 2017 г. № 39-АД17-3).

Из мотивировочной части постановления не совсем понятно, почему же глава КФХ, предприниматель, обязан допускать к пруду всех без исключения граждан, в том числе и для любительского и спортивного рыболовства, а позиция Росрыболовства, изложенная в Информационном письме от 16.03.2015, не может быть положена в основу оправдательного вердикта предпринимателю.

Ответ можно найти в Федеральном законе от 02.07.2013 № 148-ФЗ «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно указанному федеральному закону, аквакультурой (рыбоводством) является деятельность, связанная с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов аквакультуры. Такой деятельностью могут заниматься юридические лица, крестьянские (фермерские) хозяйства, а также приравненные к ним в целях настоящего Федерального закона и осуществляющие аквакультуру (рыбоводство) индивидуальные предприниматели, которые образуют рыбоводные хозяйства (пп. 1 и 9 ст. 2 Федерального закона от 02.07.2013 № 148-ФЗ).

В случае использования водного объекта для аквакультуры (рыбоводства) заключения договора водопользования не требуется (ч. 4 ст. 11 ВК РФ).

Однако, если рыбоводному хозяйству предоставляется рыбоводный участок, находящийся в государственной или муниципальной собствен-

сти, с ним заключается договор пользования рыбоводным участком (ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 02.07.2013 № 148-ФЗ). И только при таких условиях на осуществление любительского и спортивного рыболовства требуется согласие пользователя рыбоводным участком (Информационное письмо Росрыболовства от 16.03.2015).

**В ОБВОДНЁННЫХ КАРЬЕРАХ И ПРУДАХ, А
ТАКЖЕ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ
В ПРОЦЕССЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ
МЕЛИОРАТИВНЫХ СИСТЕМ, РЫБОВОДНЫЕ
УЧАСТКИ НЕ ВЫДЕЛЯЮТСЯ**

Рыбоводные участки выделяются в рыбохозяйственных бассейнах, установленных в соответствии с Федеральным законом от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов».

В обводнённых карьерах и прудах (в том числе образованных водоподпорными сооружениями на водотоках), а также на водных объектах, используемых в процессе функционирования мелиоративных систем, включая ирригационные системы, рыбоводные участки не выделяются (ч. 1 и 3

**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**



Алина Беляева

*Алина Беляева, генеральный директор
Юридической группы К.О.Р.Д.*

Использование аккредитива в сделках



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

— Аккредитив — механизм достаточно удобный и безопасный, хотя с непривычки кажется достаточно хлопотным и требует определённого внимания.

Аккредитив представляет собой участие в сделке между продавцом и покупателем банка, который выступает неким гарантом при передаче денег. Чаще всего в таких сделках используется так называемый безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив. Это аккредитив, где покупатель вно-

СПИСОК ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В БАНК С ЦЕЛЮ ПОЛУЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЖЕН СТРОГО СОВПАДАТЬ В ДОГОВОРЕ КУПИ-ПРОДАЖИ И В ДОГОВОРЕ С БАНКОМ

сит денежные средства на некий открытый сторонами счёт в банке, а банк эти денежные средства замораживает на указанный сторонами период (как правило, это время регистрации документов в Росреестре и дополнительное время на непредвиденные обстоятельства). Покупатель осуществит перечисление этих денег продавцу только в том случае, если продавец принесёт в банк указанные обеими сторонами документы (как правило, это выписка из ЕГРП об изменении собственника у объекта недвижимости).

Первое, на что необходимо обратить внимание — это выбор банка, через который будет осуществляться сделка с использованием аккредитива. В данной сделке от банка зависит невероятно многое — от помощи в оформлении документов для безопасности всех расчётов через аккредитив до комфортности и удобства получения / зачисления денежных

средств. Наш опыт показывает, что чем крупнее банк, тем хуже он идёт на переговоры и, тем более, на индивидуальные условия сделки, а в данном случае они крайне важны.

Не надо бояться менее крупных банков. За небольшое вознаграждение или даже за подарок в размере равноценной стоимости всего объекта недвижимости банк не осуществит платёж в отсутствие документов: за это можно лишиться банковской лицензии, которая объективно намного дороже обходится, чем подобный расчёт через аккредитив.



Что может насторожить в такой сделке?

— В случае если продавец или покупатель выбирает неоднозначные документы для раскрытия аккредитива: например, справку от покупателя о регистрации права собственности, только по согласию покупателя на раскрытие аккредитива или отказ в регистрации, независимо от причин отказа. А одной из причин отказа может быть непредоставление покупателем одного из необходимых документов для осуществления регистрации. Или аналогичное условие со стороны продавца, а он не предоставил на регистрацию, например, согласие супруга на отчуждение имущества. При таких обстоятельствах данные условия раскрытия аккредитива стоит изменять, иначе это может сорвать систему расчётов между сторонами. Отдельное внимание стоит обратить на то, если сторона настаивает на предоставлении в банк обычных копий документов, а не оригиналов или нотариально заверенных копий.

Дело в том, что банк перечислит денежные средства строго после предоставления тех документов, которые будут прописаны сторонами в договоре.



Какие ошибки в документах могут сорвать сделку с аккредитивом?

— Есть только одна тонкость, которую сторонам (продавцу и покупателю) необходимо очень чётко прописать в договоре купли-продажи и

договоре на осуществление расчётов через аккредитив, — это условия раскрытия аккредитива. Иначе говоря, против каких документов раскрывается аккредитив, то есть денежные средства перечисляются продавцу при предоставлении конкретных документов. Этот список документов должен быть очень чётким, с информацией, что конкретно в документах должно быть указано и в отношении какого именно объекта, кто будет новым собственником. Это должны быть оригиналы, или копии, или нотариально заверенные копии. При несоблюдении данного аспекта чаще всего возникают проблемы при получении денежных средств в банке.

Очень важный момент, который, на первый взгляд, не очевиден, следующий: список документов для предоставления в банк с целью получения денежных средств должен строго совпадать в договоре купли-продажи и в договоре с банком.

Как отметили ранее, банк, осуществляющий расчёты через аккредитив, не будет рисковать своей репутацией, а значит, если хоть один документ из заявленного списка не будет предоставлен в банк, будет не по форме, в нём будут не совпадать кадастровые номера объекта и т. п., то аккредитив, как говорится, не раскроется. В этом случае либо покупатель даёт банку письменное разрешение на раскрытие аккредитива, либо банк за истечением самого срока аккредитива возвращает денежные средства покупателю как не востребоваанные. И в этом случае необходимо обращаться в суд за взысканием цены объекта с покупателя, который его приобрёл, но, по сути, не оплатил.

Ещё один слабый момент заключается в сроке аккредитива. Этот механизм как способ расчёта имеет срок, то есть период, в течение которого банк держит деньги, и этот срок указывают стороны. Иначе говоря, продавец и покупатель понимают, что всю сделку проведут и зарегистрируют за месяц, но для подстраховки увеличивают срок аккредитива и устанавливают его как три месяца. Это верное решение. Если переход права осуществлён даже за две недели, продавец может сразу, через две недели, не дожидаясь истечения всех трёх месяцев, обратиться в банк, предъявить документы и получить свои деньги. Если срок не увеличивать и сделать его чётко соответствующим времени регистрации сделки, то не успеет продавец собрать документы в подтверждение регистрации перехода права

собственности на покупателя, как деньги с аккредитива вернутся к покупателю за истечением срока аккредитива.



Споры в судах при такой оплате бывают? И о чём они?

Споры, как правило, возникают из-за неверного составления сторонами условий раскрытия аккредитива (самого перечня документов), после чего продавец не может получить свои денежные средства в банке; неверного определения срока аккредитива (когда деньги возвращаются покупателю за сроком истечения аккредитива и до окончания регистрации или на следующий же день после регистрации права собственности).

Достаточно редко, но всё же имеют место споры, в которых объект недвижимости изменил свой кадастровый номер, но по сути остался тем же объектом, который приобретался покупателем и за который продавец должен получить денежные средства.

Как правило, среди документов для предъявления в банк есть выписка из Государственного кадастра недвижимости, в которой должен быть указан кадастровый номер объекта недвижимости, подлежащего покупке / продаже, и он должен совпадать с договором купли-продажи и документами на раскрытие аккредитива. Но если объект остался сам по себе прежним, но был изменён его кадастровый номер, аккредитив не раскроется. В этом случае необходимо письменное согласие покупателя на перечисление банком денежных средств. Либо данный спор будет решаться в суде.

**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**



Вера Ефремова

адвокат, коллегия адвокатов «Бурцева,
Агасиева и партнеры»

Депозит нотариуса



Жилищное ПРАВО Есть ли споры и какие по этой новой форме оплаты сделок с недвижимостью?

— На практике в основном депозит нотариуса существует в форме расчётного счёта, открытого в каком-либо банке. И вот тут возникает самый главный вопрос, который всех интересует: что будет с денежными средствами, внесёнными на депозитный счёт нотариуса, если банк лишат лицензии?

С одной стороны, данный вопрос был решён путём внесения изменения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому из имущества кредитной организации, которое составляет конкурсную массу, исключается имущество, принятое кредитной организацией по договорам депозитных счетов нотариусов. А с другой стороны, эти изменения не гарантировали снятия денежных средств, находящихся на депозитном счёте нотариуса, при банкротстве кредитной организации, о чём в настоящее время идёт спор в Арбитражном суде г. Москвы (А40-21255/2016). Суть в том, что нотариус обратился в рамках дела о банкротстве с заявлением об исключении денежных средств, находящихся на депозитном счёте нотариуса, из конкурсной массы банка. Суд первой инстанции удовлетворил требования нотариуса, а суд апелляционной инстанции отказал. В настоящее время дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции и решение по нему ещё не вынесено. Поэтому говорить однозначно о безопасности данного способа расчётов при сделках не приходится.



Жилищное ПРАВО Почему способ этот не стал нормой?

— Стороны сделки могут предусмотреть такой способ расчётов, как внесение денежных средств в депозит нотариуса. Данный способ не является распространённым, как при заключении сделок купли-продажи недвижимости, так и вообще, поскольку вызывает немало вопросов как у сторон сделок, так и у юристов.

Вопросы на практике вызваны тем, что нет чёткого понимания того, в какой форме может быть депозит нотариуса: в форме сейфа, ячейки или расчёт-

ного счёта, ведь в «Основах законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) применяется такое понятие, как «депозит», а Приказ Минюста России от 16.04.2014 № 78 «Об утверждении Правил нотариального делопроизводства» не содержит информации о форме депозита.

В «Современном экономическом словаре» (под ред. Б.А. Райзберга, Л.Ш. Лозовского, Е.Б. Стародубцевой) даётся следующее понятие: депозит (от лат. depositum — вещь, отданная на хранение) — 1) денежные

**ПОСЛЕ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ НОТАРИУС ДОЛЖЕН
ПЕРЕДАТЬ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ПРОДАВЦУ ПО
УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА. ОДНАКО ПРОДАВЕЦ УМЕР,
СДЕЛКУ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НЕ УСПЕЛИ**

вклады в банки (банковские депозиты); 2) ценные бумаги и денежные средства, передаваемые на хранение в кредитное учреждение; 3) взносы денежных средств в различные учреждения, производимые в качестве платежей, для обеспечения требуемой оплаты; 4) записи в банковских книгах, содержащие или подтверждающие требования клиентов к банку .

Если обратиться к ст. 327 Гражданского кодекса РФ «Исполнение обязательства внесением долга в депозит», то в п. 2 указано, что внесение денежной суммы в депозит нотариуса считается исполнением обязательства. Иными словами, обязательство будет исполнено с момента передачи денег нотариусу, ведь о зачислении денежных средств на депозитный счёт (расчетный счёт) речи не идёт.



Лженотариусы и псевдобанки — встречаются ли и как их распознать?

— В некоторых ситуациях депозит нотариуса может помочь, например, с недобросовестными микрофинансовыми организациями, которые, выдав кредит, начинают скрываться от должника с той целью, чтобы потом предъявить требование к нему о возврате задолженности и пеней за несвоевременную уплату. Должник, в свою очередь, может передать денежные средства в депозит нотариуса, тем самым зафиксировав момент исполнения обязательств перед кредитором и обезопасив себя от мошенников.



Если нотариус предложил наличный депозит? Как быть?

— Касаемо передачи денежных средств на депозитный счёт нотариуса, это можно сделать двумя способами: передав денежные средства нотариусу в наличной форме или путём перевода их в безналичной форме на депозитный счёт в банке. Последняя операция вызывает минимум сомнений, ко всему прочему у должника на руках остаётся документ о переводе денежных средств. При передаче же денежных средств нотариусу в наличной форме для последующего внесения их на депозитный счёт в банке появляется больше рисков. Например, может произойти кража наличных денежных средств, переданных нотариусу, до того, как он внес их на депозитный счёт. Полагаю, что это создаст ряд проблем, которые по объективным причинам не будут решены в кратчайшие сроки, несмотря на то, что ответственность нотариусов застрахована (индивидуальное страхование).

**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**

Наличные деньги

Иван Городецкий, юрист компании «Аудит РТВ»

...Сотрудники банка не смогут проверить подлинность предоставляемых им документов, которые необходимы для получения доступа к ячейке...

Валерия Рытвина, генеральный директор сети юридических агентств «Классика истины»

...Не случайно почти все страховые компании отказываются страховать содержимое банковских ячеек...

Валерия Рытвина, генеральный директор сети Павел Соколов, управляющий партнёр АН «Загородный стиль»

...Настоятельно не рекомендую пользоваться для сделок с недвижимостью ячейками с одновременным доступом...

Александр Коркин

Закройте все «щели», куда могут спрятаться ленивые и «умные» удалённые работники



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

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:

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

№ 41
(453)
2017

Ведущий эксперт по управлению персоналом — 71052, 71055, 71056

АДВОКАТ В ШОРТАХ

Главная тема:



Алексей Загумёнов

**Главное — создать
сильных партнеров**