



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

март 2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

А. Коробейникова

Выселение из общежитий

Мария Божок

Правовое регулирование перевода земельных участков из одной категории в другую

Наталья Кофанова

Раздел квартиры между родственниками

Роман Султанов

Некоторые спорные вопросы управления загородной недвижимостью: проблемы создания ТСЖ и их последствия

Ксения Новикова

Неустойка по срокам строительства коттеджного посёлка: чем выгоден застройщику договор инвестирования

В. Токарев

Споры по налогам с недвижимости



А. Коробейникова



Роман Султанов



Наталья Кофанова



В. Токарев

Качество и стоимость ремонта микробригадами и частниками — эту тему журнал ещё не обсуждал, а она весьма остра...

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

Право на жильё



А. Коробейникова

Выселение из общежитий7

Земля

Мария Божок

**Правовое регулирование перевода земельных
участков из одной категории в другую19**

Раздел жилья



Наталья Кофанова

Раздел квартиры между родственниками49

Управление



Роман Султанов

**Некоторые спорные вопросы управления
загородной недвижимостью: проблемы
создания ТСЖ и их последствия.55**

Коттеджи

Ксения Новикова

**Неустойка по срокам строительства
коттеджного посёлка: чем выгоден
застройщику договор инвестирования 67**

Комментирует Наталия Пластинина

Налоги



В. Токарев

Споры по налогам с недвижимости 85

Ремонт

Н. Викулова

**Ремонт квартиры после залива — споры сторон и
решения судов 99**



с. 7

А. Коробейникова

**... Прекращение договора найма
специализированного жилого помещения
происходит если жилое помещение перестаёт
существовать как материальный объект...**



с. 49

Наталья Кофанова

**... Выделение долей в нём и раздел лицевых
счетов невозможен. Разделение муниципальной
собственности возможно при условии оформления
соглашения с администрацией города...**



с. 55

Роман Султанов

**... В ряде случаев рынок создаёт свои, не
запрещённые, но и прямо не предусмотренные
законодательством схемы управления
коттеджными посёлками...**

с. 67

Ксения Новикова

... При одновременном заключении и предварительного договора купли-продажи, и договора инвестирования может иметь место привязка условий указанных договоров друг к другу, договоры даже содержат одинаковые суммы и условия оплаты...



с. 85

В. Токарев

... Когда ответчик не является собственником гаража, он не может являться плательщиком налога на имущество физических лиц по гаражу...

с. 99

Н. Викулова

... Радиаторы отопления в квартире не оснащены отключающими устройствами, относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

Подписано в печать 10.03.2017.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-21.

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

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** © , 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



А. Коробейникова

адвокат

Выселение из общежитий

Вопрос о порядке и основаниях выселения из общежитий возникает, как правило, в судебной плоскости по инициативе собственников или владельцев жилых помещений. Если речь идёт о выселении в связи с прекращением трудовых отношений или обучения, возникших после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) в 2005 году, ситуация оценивается сугубо исходя из формулировок ст. 103 и 105 ЖК РФ, регламентирующих основания и порядок выселения граждан из специализированных жилых помещений, в том числе общежитий.

Так, статья 103 ЖК РФ позволяет выселить гражданина через суд в случае его отказа освободить жилое помещение после прекращения договора найма, за некоторыми изъятиями. Преференции в виде предоставления другого жилого помещения при выселении предоставлены следующим категориям граждан:

1) членам семей военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной

**ОДНИМ ИЗ СПОСОБОВ РАЗРЕШЕНИЯ
ПРОБЛЕМЫ С ВЫСЕЛЕНИЕМ МОЖЕТ СТАТЬ
ПРЕДЪЯВЛЕНИЕ ВСТРЕЧНОГО ИСКА
О ПРИЗНАНИИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ НА УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНОГО
НАЙМА**

противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионерам по старости;

3) членам семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалидам I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалидам I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалидам из числа

**В КАЧЕСТВЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ ВОЗНИКНОВЕНИЯ
ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
СУДАМИ ПРИНИМАЮТСЯ ТРУДОВЫЕ КНИЖКИ,
КВИТАНЦИИ ОБ ОПЛАТЕ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА
И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ; СВИДЕТЕЛЬСКИЕ
ПОКАЗАНИЯ**

военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы;

5) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Указанные категории граждан вправе получить другое жилое помещение только в том случае, если они состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

В статье 105 ЖК РФ установлено, что основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии является прекращение трудовых отношений, обучения, а также увольнение со службы.

Следует отметить, что ЖК РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) предоставлял работнику, вселившемуся в общежитие, гораздо более ощутимые гарантии при прекращении трудового договора. Одной из самых распространённых считается ссылка выселяемых на факт работы на предоставившем жильё предприятии более десяти лет, а полный перечень гарантий указан в ст. 108 и 110 ЖК РСФСР.

**В СООТВЕТСТВИИ С П. 3 СТ. 83 ЖК РФ В СЛУЧАЕ
ВЫЕЗДА НАНИМАТЕЛЯ В ДРУГОЕ МЕСТО
ЖИТЕЛЬСТВА ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА
СЧИТАЕТСЯ РАСТОРГНУТЫМ СО ДНЯ ВЫЕЗДА**

Так, без предоставления другого жилого помещения не могли быть выселены:

- 1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;
- 2) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии;
- 3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;
- 4) семьи военнослужащих;

5) инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, Государственной противопожарной службы, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;

6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет (кроме лиц, которые проживают в служебных жилых помещениях, закреплённых за Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба), и не подлежат обеспечению жилыми помещениями для постоянного проживания в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»);

7) лица, освобождённые от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;

8) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников (кроме лиц, которые проживают в служебных жилых помещениях, закреплённых за Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба), и не подлежат обеспечению жилыми помещениями для постоянного проживания в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»);

9) пенсионеры по старости, персональные пенсионеры;

10) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение;

11) инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;

12) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Жилищный кодекс РСФСР также предусматривал возможность выселения бывших работников без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они проработали на предприятии, предоставившем им служебное жилое помещение, не менее десяти лет. При

**ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ПРОИСХОДИТ ЕСЛИ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
ПЕРЕСТАЁТ СУЩЕСТВОВАТЬ КАК
МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ**

этом в отношении предоставленных работодателем жилых помещений в общежитиях действовало специальное правило, закреплённое в ст. 110 ЖК РСФСР, согласно которому прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое было им предоставлено в связи с работой или учёбой. Другие работники предприятий, учреждений, организаций, поселившиеся в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления. Лица, прекратившие работу по иным основаниям, а также лица, пере-

численные в ст. 108, могли быть выселены лишь с предоставлением им другого жилого помещения (ст. 97).

Возникает справедливый уточняющий вопрос: «Законное вселение до 1 марта 2005 года в общежитие обеспечивает для выселяемого весь объём гарантий, предоставленных ЖК РСФСР?». Увы, правоприменительная практика даёт на данный вопрос строго отрицательный ответ.

Статьёй 13 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что без предоставления другого жилого помещения не могут быть выселены граждане, проживающие в жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ (1 марта 2005 г.), при одновременном наличии следующих условий:

а) указанные граждане относятся к категориям лиц, выселение которых из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления другого жилого помещения до введения в действие ЖК РФ не допускалось ст. 108 ЖК РСФСР;

б) такой статус эти лица должны были приобрести до 1 марта 2005 г.;

в) эти граждане должны состоять на учёте нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, либо иметь право состоять на таком учёте.

Большинство судебных споров о выселении из общежитий составляют второй тип ситуаций, в которых права пользования жилыми помещениями приобретены до введения в действие ЖК РФ.

Рассмотрим простой пример из судебной практики (Определение Верховного Суда РФ от 27.11.2012 № 45-КГ12-11).

Гражданин был трудоустроен в образовательное учреждение и вселён в общежитие, находящееся в оперативном управлении образовательного учреждения, в 2000 году. В 2011 году гражданин был уволен по собственному желанию, поэтому владелец общежития обратился с иском в суд о

его выселении без предоставления другого жилого помещения. Гражданин обратился в суд со встречным иском о признании права пользования жилым помещением — комнатой в общежитии, ссылаясь на то, что он проработал более 10 лет в учреждении и не может быть выселен, поскольку вселён в общежитие до 1 марта 2005 г. — до введения в действие ЖК РФ. Верховный Суд РФ отменил принятые нижестоящими судами решения об удовлетворении встречного иска о признании права пользования комнатой, указав следующее:

— право на дополнительные гарантии, то есть невозможность выселения граждан из общежития без предоставления другого жилого помещения, должно возникнуть у лиц, названных в ст. 108 ЖК РСФСР, к моменту введения в действие ЖК РФ (1 марта 2005 г.). В этом случае к спорным правоотношениям можно применять положения ст. 108 ЖК РСФСР и после введения в действие ЖК РФ при наличии других обязательных условий. Если же лицо не приобрело право на дополнительные гарантии, предусмотренные этой статьёй, то на него положения данной нормы не распространяются.

Довольно часто проживающие в общежитиях лица, получившие койкоместо или комнату, не имеют подтверждающих правомерное вселение документов, в связи с чем признают иски о выселении.

Одним из способов разрешения проблемы с выселением в такой ситуации может стать предъявление встречного иска о признании права пользования жилым помещением на условиях социального найма. При этом сам факт отсутствия договора социального найма или ордера не может служить безусловным основанием для отказа в таком иске, равно как и факт регистрации по месту жительства не влечёт возникновения прав на жилое помещение.

Принимая доводы в обоснование возникшего права на пользование жилым помещением до 1 марта 2005 г., суды руководствуются п. 10 Примерного положения об общежитиях, утверждённого Постановлением Совмина РСФСР от 11 августа 1988 года № 328, из которого следует, что при вселении в общежитие ордер сдаётся администрации общежития. Ордер на жилое помещение, согласно ст. 47 ЖК РСФСР, являлся основанием для

вселения в жилое помещение, однако отсутствие у гражданина ордера на занятие жилого помещения при фактическом вселении в предоставленное помещение, проживании в нём, исполнении обязанностей нанимателя само по себе не служит препятствием к возникновению у такого лица права пользования жилым помещением.

**ОТСУТСТВИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА
НЕ ПРЕПЯТСТВУЕТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ
ГРАЖДАНАМИ ПРАВ НАНИМАТЕЛЯ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

В качестве доказательств возникновения права пользования жилым помещением судами принимаются трудовые книжки; приказы и распоряжения работодателя и профсоюзных органов; технические документы на здание; квитанции об оплате по договору найма и коммунальных услуг; свидетельские показания.

Иск о выселении из общежития может обосновываться не только прекращением договора социального найма по факту прекращения трудовых отношений или обучения выселяемого.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ЖК РФ выселение граждан из помещений, занимаемых ими по договорам специализированного найма специализированного жилого помещения, возможно в случае расторжения или прекращения договора найма.

В соответствии с п. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со

дня выезда. Данная норма была разъяснена Верховным Судом РФ в Постановлении Пленума от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», где особо отмечено, что выезд должен носить добровольный и длительный характер.

В случае если выезд нанимателя носил временный характер, но в результате недобросовестных действий третьих лиц он не смог в дальнейшем вселиться в комнату, целесообразно фиксировать такие факты обращения в правоохранительные органы.

Статьёй 102 ЖК РФ предусмотрено, что договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным ЖК РФ основаниям. Переход права собственности на жилое помещение в общую житею, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечёт за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником — нанимателем такого жилого помещения.

Пунктом 4 статьи 83 ЖК РФ наймодателю предоставлено право расторгнуть договор социального найма в судебном порядке по причинам:

- а) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- б) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- г) использования жилого помещения не по назначению.

Расторжение договоров найма специализированных жилых помещений, а равно прекращение договоров по иным определённым в законе основаниям во всех случаях даёт право требовать выселения нанимателя из занимаемого помещения.

Среди перечисленных оснований для расторжения договора социального найма наибольший интерес представляют случаи выселения из утраченных (разрушенных) жилых помещений. Одновременно с иском о выселении ввиду прекращения договора по данному основанию заявляется иск о вселении нанимателя в иное благоустроенное жилое помещение при наличии к тому оснований.

Таким образом, законодатель установил, что прекращение договора найма специализированного жилого помещения происходит в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, являвшегося предметом договора, т. е. в том случае, если жилое помещение перестаёт существовать как материальный объект. Жилой дом может быть разрушен в результате его сноса, а также обвала, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации. В данном случае имеет место физическое уничтожение объекта договора найма и в связи с этим, соответственно, не может быть и самого договора найма.

**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**

Мария Божок

юрист

Правовое регулирование перевода земельных участков из одной категории в другую

Земля

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗКРФ), Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее — ФЗ № 172-ФЗ), иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ и субъектов РФ.

Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подаётся ходатайство о переводе земель из одной категории в другую (далее — ходатайство) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на рассмотрение этого ходатайства (п. 1 ст. 2 ФЗ № 172-ФЗ).

Содержание ходатайства и состав прилагаемых к нему документов устанавливаются:

1) органами государственной власти субъектов РФ в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации;

2) уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в отношении иных земель (п. 2 ст. 2 ФЗ № 172-ФЗ).

В ходатайстве указываются:

1) кадастровый номер земельного участка;

2) категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить;

3) обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую;

4) права на земельный участок (п. 3 ст. 2 ФЗ № 172-ФЗ).

Для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую также необходимы следующие документы:

1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для заявителей — физических лиц);

2) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для заявителей — индивидуальных предпринимателей)

или выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для заявителей — юридических лиц);

3) выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) на земельный участок, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

**ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ОДНОЙ
КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ В СЛУЧАЕ
НЕСООТВЕТСТВИЯ ИСПРАШИВАЕМОГО ЦЕЛЕВОГО
НАЗНАЧЕНИЯ УТВЕРЖДЁННЫМ ДОКУМЕНТАМ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если её проведение предусмотрено федеральными законами;

5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую, за исключением случая, если правообладателем земельного участка является лицо, с которым заключено соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка (п. 4 ст. 2 ФЗ № 172-ФЗ).

Документы, предусмотренные пп. 2, 5 ч. 4 ст. 2 ФЗ № 172-ФЗ, направляются заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Документы, предусмотренные пп. 1, 2.1, 3, 4 ч. 4 ст. 2 ФЗ № 172-ФЗ, запрашиваются исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправле-

ния в органах и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если заинтересованное лицо не представило указанные документы самостоятельно.

Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления ходатайствуют о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков в случаях перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо в связи с установлением или изменением черты населённых пунктов (ч. 5 ст. 2 ФЗ № 172-ФЗ).

Ходатайство направляется заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства (ч. 1 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

В рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если:

- 1) с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо;
- 2) к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям земельного законодательства (ч. 2 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

Ходатайство, не подлежащее рассмотрению по основаниям, установленным ч. 2 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ, подлежит возврату заинтересованному лицу в течение тридцати дней со дня его поступления с указанием причин, послуживших основанием для отказа в принятии ходатайства для рассмотрения (ч. 3 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

По результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее — акт о переводе земель или земельных участков) либо акт об отказе в переводе земель или земельных

участков в составе таких земель из одной категории в другую (далее — акт об отказе в переводе земель или земельных участков) в следующие сроки:

1) в течение трёх месяцев со дня поступления ходатайства, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, — Правительством Российской Федерации;

**ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ
ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРИНЯТЫ
АКТЫ О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ
В ДРУГУЮ, НЕ ТРЕБУЕТСЯ**

2) в течение двух месяцев со дня поступления ходатайства — исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

Акт о переводе земель или земельных участков должен содержать следующие сведения:

- 1) основания изменения категории земель;
- 2) границы и описание местоположения земель, для земельных участков также их площадь и кадастровые номера;
- 3) категория земель, перевод из которой осуществляется;

4) категория земель, перевод в которую осуществляется (ч. 5 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

Акт о переводе земель или земельных участков не может быть принят на определённый срок (ч. 6 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта (ч. 7 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

Акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков может быть обжалован в суд (ч. 8 ст. 3 ФЗ № 172-ФЗ).

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:

1) установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если её проведение предусмотрено федеральными законами;

3) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утверждённым документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации (ст. 4 ФЗ № 172-ФЗ).

Внесение сведений в ЕГРН в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую и уведомление правообладателей этих земельных участков о внесении таких сведений в ЕГРН осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ч. 1 ст. 5 ФЗ № 172-ФЗ).

Внесение сведений в ЕГРН о принадлежности земельного участка, предоставленного в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», к определённой категории земель или об изменении принадлежности земельного участка к определённой категории земель осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом. При этом принятие решения об отнесении земельного участка к определённой категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую не требуется (ч. 2.1 ст. 5 ФЗ № 172-ФЗ).

Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с даты осуществления государственного кадастрового учёта земельных участков в связи с изменением их категории (ч. 3 ст. 5 ФЗ № 172-ФЗ).

Переоформление правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется (ч. 4 ст. 5 ФЗ № 172-ФЗ).

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с установлением или изменением черты населённых пунктов;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по

муниципальному району (городскому округу), а также на других землях с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в ч. 2 ст. 7 ФЗ № 172-ФЗ;

**ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСУ
ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ОРГАНИЗУЮТСЯ И ПРОВОДЯТСЯ
В ПОРЯДКЕ, ОПРЕДЕЛЁННОМ УСТАВОМ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;

6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее — линейные объекты) при наличии утверждённого в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;

7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

8) с добычей полезных ископаемых при наличии утверждённого проекта рекультивации земель;

9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов (ч. 1 ст. 7 ФЗ № 172-ФЗ).

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 4 ст. 79 ЗК РФ, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных пп. 3, 6, 7, 8 ч. 1 ст. 7 ФЗ № 172-ФЗ;

Установление или изменение границ населённых пунктов, а также включение земельных участков в границы населённых пунктов либо исключение земельных участков из границ населённых пунктов является переводом земель населённых пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населённых пунктов (ч. 1 ст. 8 ФЗ № 172-ФЗ).

Сведения о кадастровых номерах земельных участков, включённых в границы населённых пунктов или исключённых из границ населённых пунктов, в порядке, предусмотренном ст. 5 ФЗ № 172-ФЗ, направляются в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, его территориальные органы для внесения соответствующих изменений в ЕГРН органами, указанными в ч. 1 ст. 5 ФЗ № 172-ФЗ (ч. 3 ст. 8 ФЗ № 172-ФЗ).

Вплоть до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее — ГрК РФ) порядке правил землепользования и застройки, но применительно к городу федерального значения Москве, к Московской области, к муниципальным образованиям, в кото-

рых по состоянию на 1 июля 2016 года правила землепользования и застройки не утверждены, до 1 июля 2017 года и к обеспечению использования в целях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — ФЗ № 161-ФЗ), находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе земельных участков, в отношении которых единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с ФЗ № 161-ФЗ выполняет функции агента Российской Федерации, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми единый институт развития в жилищной сфере осуществляет распоряжение на основании поручения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, до 31 декабря 2017 года:

1) до установления Правительством РФ формы градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство правообладатель земельного участка направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления кадастровый план земельного участка. При этом предоставление градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство не требуется, подготовка проектной документации осуществляется на основании архитектурно-планировочных заданий, выдаваемых в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», правила п. 2 ч. 11 ст. 51 ГрК РФ не применяются, и уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации разрешённому использованию земельного участка и архитектурно-планировочному заданию;

2) после установления Правительством РФ формы градостроительного плана земельного участка в составе градостроительного плана земельного участка, не указанного в ч. 4 ст. 36 ГрК РФ, и в составе градостроительного плана земельного участка из земель, не указанных в ч. 6 ст. 36 ГрК РФ, указываются данные и информация, предусмотренные ч. 3 ст. 44 ГрК РФ, за исключением информации, предусмотренной п. 3 ч. 4 ст. 44 ГрК

РФ. В составе градостроительного плана указанного земельного участка также должна указываться информация о разрешённом использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. В таком случае подготовка проектной документации объекта капитального строительства осуществляется на основании информации, указываемой в составе градостроительного плана земельного участка;

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ
СЛУШАНИЙ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПОДЛЕЖИТ ОПУБЛИКОВАНИЮ**

3) решение об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением случаев изменения одного вида разрешённого использования земельных участков на другой вид разрешённого использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных п. 5 ч. 1 ст. 4 и ст. 4.1 ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (далее ФЗ № 191-ФЗ), с учётом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определённом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений ч. 3-10 ст. 39 ГрК РФ в части соответствующих требований. В случае, если до введения в действие ГрК РФ один вид разрешённого использования объекта капитального строительства был изменён на другой

вид такого использования в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешённого использования объекта капитального строительства, решение об изменении одного вида разрешённого использования земельного участка, на котором расположен указанный объект, на другой вид разрешённого использования этого земельного участка, а также в случае изменения одного вида разрешённого использования земельных участков на другой вид разрешённого использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, принимается без проведения публичных слушаний при условии, что такой вид разрешённого использования земельного участка не противоречит его целевому назначению;

4) выдачи разрешения на строительство не требуется в случае изменений объекта капитального строительства и (или) его частей, если эти изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности такого объекта и (или) его частей и не являются нарушением строительных норм и правил;

5) разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены такие земельные участки и объекты капитального строительства;

6) срок подготовки и утверждения градостроительного плана земельного участка, установленный ч. 17 ст. 46 ГрК РФ, продлевается в случае:

а) направления в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами проекта градостроительного плана земельного участка на рассмотрение на публичных слушаниях на срок, необходимый для организации и проведения публичных слушаний;

б) выявления уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления противоречий в документах, которые в соответствии с законодательством РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами необходимы для выдачи гра-

достроительного плана земельного участка и представлены в указанные уполномоченные органы лицом, обратившимся с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка, или получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия, на срок, необходимый для уточнения соответствующих сведений (ч. 1 ст. 4 ФЗ № 191-ФЗ).

Не требуется предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта в эксплуатацию в случае, если разрешение на строительство выдано до введения в действие ГрК РФ, а также в случае, предусмотренном п. 1 ч. 1 ст. 4 ФЗ № 191-ФЗ. При этом правила п. 2 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ не применяются (ч. 2 ст. 4 ФЗ № 191-ФЗ).

В целях выполнения задач градостроительного зонирования и принятия определенных п. 3 ч. 1 ст. 4 ФЗ № 191-ФЗ решений органами местного самоуправления создаются комиссии по подготовке правил землепользования и застройки (ч. 3 ст. 4 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

До 31 декабря 2015 года, а применительно к городу федерального значения Москве до 31 декабря 2016 года, в отношении земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции линейных объектов, могут предоставляться градостроительные планы земельных участков в порядке, установленном ГрК РФ. В случае, если подготовка проектной документации линейного объекта осуществлялась на основании информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления градостроительный план земельного участка. При этом разработка и предоставление проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейного объекта, и проекта межевания территории не требуются, правила п. 2 ч. 11 ст. 51 и п. 2 ч. 6 ст. 55 ГрК РФ в части проверки соответствия проектной документации линейного объекта и построенного, реконструированного, отремонтированного линейного объекта требованиям проекта планировки территории, требованиям проекта межевания территории не применяются, а уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган испол-

нительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации линейного объекта и построенного, реконструированного, отремонтированного линейного объекта информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, который был представлен для получения разрешения на строительство линейного объекта (ч. 4 ст. 4 ФЗ № 191-ФЗ).

**ДОПУСКАЕТСЯ ВКЛЮЧЕНИЕ В ГРАНИЦЫ
НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
НЕПОСРЕДСТВЕННО НЕ ПРИМЫКАЮЩИХ К
ГРАНИЦАМ ЭТОГО НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА**

Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта РФ в области градостроительной деятельности, установленные настоящим Федеральным законом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном ч. 1. 2 ст. 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ч. 5 ст. 4 ФЗ № 191-ФЗ).

До утверждения генеральных планов городских округов, генеральных планов поселений, схем территориального планирования муниципальных районов, которые расположены на территории Московской области или в которых по состоянию на 1 июля 2016 года указанные документы территориального планирования не утверждены, но не позднее 1 июля 2017 года, для обеспечения использования в целях, установленных ФЗ № 161-ФЗ, находящихся в федеральной собственности земельных участков и земельных участков единого института развития в жилищной сфере, земельных

участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми единый институт развития в жилищной сфере осуществляет распоряжение на основании поручения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, не позднее 31 декабря 2017 года включение земельных участков в границы населённых пунктов или исключение земельных участков из границ населённых пунктов осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном настоящей статьёй, за исключением случаев включения земельных участков в границы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга или исключения земельных участков из границ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга (ч.1 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

При наличии генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, схем территориального планирования муниципальных районов изменение границ населённых пунктов до 31 декабря 2012 года, при наличии генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, схем территориального планирования муниципальных районов изменение границ населённых пунктов, расположенных на территории Московской области, до 31 декабря 2014 года, а для обеспечения использования в целях, установленных ФЗ № 161-ФЗ, находящихся в федеральной собственности земельных участков и земельных участков единого института развития в жилищной сфере, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми единый институт развития в жилищной сфере осуществляет распоряжение на основании поручения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, до 31 декабря 2016 года может осуществляться путём внесения изменений в указанные генеральные планы, схемы территориального планирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации либо путём включения земельных участков в границы населённых пунктов или исключения земельных участков из границ населённых пунктов исполнительными органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном настоящей статьёй (ч. 1.1 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

В случае необходимости установления или изменения видов разрешённого использования земельных участков решение о включении земельных участков в границы населённых пунктов либо об исключении земельных

участков из границ населённых пунктов принимается одновременно с решением об установлении или об изменении видов разрешённого использования включаемых в границы населённых пунктов земельных участков либо земельных участков, исключаемых из границ населённых пунктов (ч. 2 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Законами субъектов РФ может быть установлен порядок подготовки и принятия решений о включении земельных участков в границы населённых пунктов либо об исключении земельных участков из границ населённых пунктов и об установлении или об изменении видов разрешённого использования земельных участков с учётом требований настоящего Федерального закона (ч. 3 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Орган государственной власти РФ, орган государственной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населённого пункта либо в исключении земельного участка из границ населённого пункта, направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населённый пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселённой территории, в орган местного самоуправления муниципального района мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населённого пункта либо об исключении земельного участка из границ населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка. К указанному заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка, включаемого в границы населённого пункта, либо земельного участка, исключаемого из границ населённого пункта, а также копии документов, удостоверяющих личность заявителя — физического лица. Физические или юридические лица представляют также правоустанавливающие документы на земельные участки, включаемые в границы населённого пункта, либо на земельные участки, исключаемые из границ населённого пункта. Требовать представления иных документов, за исключением документов, предусмотренных настоящей частью, не допускается. Заявитель, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, вправе представить вместе с документами, указанными в настоящей части, выписку из единого государственного реестра юридических лиц или выписку из единого го-

сударственного реестра индивидуальных предпринимателей. В случае, если заявителем самостоятельно не представлена выписка из единого государственного реестра юридических лиц или выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, орган местного самоуправления, получивший указанное в настоящей части заявление, запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей (ч. 4 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Для обеспечения использования в целях, установленных ФЗ № 161-ФЗ, находящегося в федеральной собственности земельного участка или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, единый институт развития в жилищной сфере направляет заявление о включении такого земельного участка в границы населённого пункта либо о его исключении из границ населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования такого земельного участка в соответствующие органы местного самоуправления в порядке, установленном ч. 4 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ (ч. 4.1 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Орган местного самоуправления в течение сорока пяти дней с даты поступления указанного в ч. 4 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ заявления:

1) подготавливает и направляет в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ заключение о возможности и целесообразности включения земельного участка в границы населённого пункта либо исключения земельного участка из границ населённого пункта, а также о возможности установления или изменения вида разрешённого использования земельного участка в случае, если это указано в данном заявлении;

2) проводит публичные слушания по вопросу о включении земельного участка в границы населённого пункта либо об исключении земельного участка из границ населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка, за исключе-

нием случая включения земельного участка в границы населённого пункта в целях жилищного строительства, в том числе комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, или рекреационного использования (ч. 5 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

**СОГЛАСНО СТ.77 ЗК РФ ЗЕМЛЯМИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ПРИЗНАЮТСЯ ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ
ЗА ГРАНИЦАМИ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА
И ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ НУЖД
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

Публичные слушания по вопросу о включении земельного участка в границы населённого пункта либо об исключении земельного участка из границ населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка организуются и проводятся в порядке, определённом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления с учётом положений настоящей статьи в части соответствующих требований (ч. 6 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Решение о проведении публичных слушаний принимается в течение пяти рабочих дней с даты поступления заявления, указанного в ч. 4 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, в орган местного самоуправления (ч. 7 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Извещение о проведении публичных слушаний по вопросу о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении зе-

мельного участка из границы населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет» (ч. 8 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Извещение о проведении публичных слушаний, указанных в ч. 6 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, направляется правообладателям земельных участков, включаемых в границу населённого пункта, либо земельных участков, исключаемых из границы населённого пункта, а также собственникам объектов недвижимого имущества, расположенных на указанных земельных участках (ч. 9 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет» (ч. 10 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Срок проведения указанных в ч. 6 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ публичных слушаний со дня опубликования извещения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления и не может быть более чем один месяц (ч. 11 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Орган местного самоуправления направляет в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ поступившее заявление о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта, прилагаемые к нему документы, заключение, указанное в п. 1 ч. 5 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, а также

заключение о результатах, указанных в ч. 6 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ публичных слушаний, за исключением случаев, указанных в п. 2 ч. 5 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ (ч. 13 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

В течение пяти рабочих дней с даты поступления указанных в ч. 13 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ документов исполнительный орган государственной власти субъекта РФ направляет такие документы для согласования в:

1) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в случае, если предполагается включение земельных участков в границу населённого пункта либо исключение земельных участков из границы населённого пункта и установление или изменение видов разрешённого использования земельных участков, предоставленных воинским формированиям или органам, организациям, предприятиям, учреждениям, осуществляющим функции по вооружённой защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности;

2) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на распоряжение лесными участками (за исключением случаев, если указанные полномочия переданы в порядке, установленном лесным законодательством, органу государственной власти субъекта РФ), в случае, если предполагается включение земельных участков в границы населённых пунктов либо исключение земельных участков из границ населённых пунктов и установление или изменение видов разрешённого использования земельных участков из состава земель лесного фонда (ч. 14 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Проведение дополнительного согласования, за исключением случаев, установленных ч. 14 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, не допускается (ч. 15 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ). Срок согласования органами, предусмотренными ч. 14 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, заявления о включении земельного участка в границы населённого пункта либо об исключении земельного участка из границ населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка не может превышать один месяц с даты поступления документов, указанных в ч. 13 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ (ч. 16 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

В случае непоступления в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ от предусмотренных ч. 14 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ органов информации в письменной форме о согласовании заявления о включении земельного участка в границы населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка в установленный срок заявление о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка считается согласованным с указанными органами (ч. 17 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ в срок не более чем тридцать дней с даты поступления указанных в ч. 13 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ документов, а в случаях, предусмотренных ч. 8 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, в срок не более чем семь рабочих дней по истечении тридцати дней с даты направления таких документов в органы, предусмотренные ч. 14 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ, принимает решение о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка или отказывает в принятии решения (ч. 18 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ отказывает в принятии решения о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта в случае, если:

1) федеральными законами установлены ограничения изменения целевого назначения и (или) разрешённого использования земельного участка или запреты на изменение целевого назначения и (или) вида разрешённого использования земельного участка;

2) документами территориального планирования РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, утверждёнными в установленном порядке, предусмотрено использование земельного участка, не соответствующее указанному в заявлении;

3) в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ поступил в письменной форме мотивированный отказ в согласовании заявления о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка от органа, предусмотренного ч. 14 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ (ч. 19 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

**ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ, ВСЛЕДСТВИЕ ЧЕГО
ОНИ НЕ МОГУТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНЫ**

Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ может отказать в принятии решения о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта в случае, если:

1) в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ поступило заключение о невозможности или нецелесообразности включения земельного участка в границу населённого пункта либо исключения земельного участка из границы населённого пункта и установления или из-

менения вида разрешённого использования земельного участка от органа местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населённый пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселённой территории, — от органа местного самоуправления муниципального района;

2) заключение о результатах указанных в ч. 6 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ публичных слушаний содержит положение о несогласии лиц, участвовавших в проведении таких публичных слушаний, с решением о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта и об установлении либо об изменении вида разрешённого использования земельного участка (ч. 20 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Отказ в принятии решения о включении земельного участка в границу населённого пункта либо об исключении земельного участка из границы населённого пункта наряду с предусмотренными ч. 19, 20 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ основаниями допускается по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ) с указанием причин такого отказа (ч. 21 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Отказ в принятии решения о включении земельного участка в границы населённого пункта либо об исключении земельного участка из границ населённого пункта и об установлении или об изменении вида разрешённого использования земельного участка может быть обжалован в суд (ч. 22 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

До 1 января 2008 года по инициативе заинтересованного лица допускается включение земельного участка в границы населённого пункта либо исключение земельного участка из границ населённого пункта на основании документов, предусмотренных ФЗ от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (ч. 23 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Орган исполнительной власти субъекта РФ, принявший решение о включении земельных участков в границу населённого пункта или об исключе-

нии земельных участков из границы населённого пункта и изменении вида разрешённого использования земельного участка, в течение тридцати рабочих дней со дня принятия такого решения направляет его копию в орган местного самоуправления поселения, городского округа, орган местного самоуправления муниципального района, в границах которых расположены указанные земельные участки. В случае изменения исполнительным органом государственной власти субъекта РФ границы населённого пункта путем включения земельных участков в границу населённого пункта или исключения земельных участков из границы населённого пункта при наличии генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, схем территориального планирования муниципальных районов в указанные генеральные планы, схемы территориального планирования вносятся соответствующие изменения не реже одного раза в год. При этом согласование таких изменений и публичные слушания по вопросу внесения данных изменений в указанные генеральные планы, схемы территориального планирования не проводятся (ч. 24 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Допускается включение в границы населённого пункта земельных участков, непосредственно не примыкающих к границам этого населённого пункта (ч. 25 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ).

Обращаясь к судебной практике, хотелось бы упомянуть Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2015 № 4-АПГ15-2. В нём судебная коллегия по административным делам ВС РФ установила, что «5 мая 2009 года правительством Московской области принято постановление № 351/18 «О включении земельных участков в границы деревни К. сельского поселения В. Клинского муниципального района», которое опубликовано в Информационном вестнике правительства Московской области от 30 июня 2009 года № 6. Пунктом 1 указанного постановления 25 земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения включены в границы деревни К. сельского поселения В. Клинского муниципального района Московской области. Пунктом 2 указанного постановления вид разрешённого использования этих земельных участков изменён под индивидуальное жилищное строительство. Государственный комплекс «Завидово» Федеральной службы охраны РФ обратился в Московский областной суд с заявлением о признании постановления правительства Московской области от 5 мая 2009 года № 351/18 недействующим со дня принятия, ссылаясь

на то, что перечисленные в п. 1 постановления земельные участки расположены в границах территории государственного комплекса, которая считается национальным парком, поэтому изменение целевого назначения таких земельных участков запрещено. Решением Московского областного суда от 20.11.2014 заявление государственного комплекса «Завидово» Федеральной службы охраны РФ удовлетворено». В мотивированной части Определения суд разъясняет, что «Указом президента РФ от 18.08.1996 № 1217 «О государственном комплексе «Завидово» Федеральной службы охраны РФ» в целях обеспечения охраны государственного комплекса и в соответствии с ФЗ от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях» утверждены положения о государственном комплексе «Завидово» Федеральной службы охраны РФ...», «Указами президента РФ от 25 мая 2007 года № 654 от 22 апреля 2013 года № 276 границы территории комплекса на территории Московской области определены...» (далее указаны ориентиры привязки к государственному кадастру недвижимости земельных участков, составляющих территорию комплекса «Завидово»). «Удовлетворяя требования заявителя, суд обоснованно исходил из того, что спорные земельные участки расположены в границах территории государственного комплекса «Завидово» Федеральной службы охраны РФ, являющейся особо охраняемой природной территорией — национальным парком. Данные обстоятельства подтверждаются имеющимися в материалах дела кадастровыми паспортами этих земельных участков. При этом суд пришёл к выводу о нарушении правительством Московской области требований, установленных п. 1 ч.14 и п. 1 ч. 19 ст. 4.1 ФЗ № 191-ФЗ.

Так же в «Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за 4 квартал 2013 года» вопрос № 5 звучит так: «Допускается ли использование земель сельскохозяйственного назначения для индивидуального жилищного строительства?» «Возможно ли изменение вида разрешённого использования земельного участка сельскохозяйственного назначения (например, «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», «для ведения личного подсобного хозяйства» и т.п.) на вид разрешённого использования «для ведения дачного хозяйства» («для дачного строительства»?). Ответом стало: «Согласно Конституции РФ земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; они могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности

(ст. 9); владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц; условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (ч. 2 и 3 ст. 36).

**СТАТЬЯ 81 ЗК РФ ЗАКРЕПЛЯЕТ
ПОЛОЖЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И
НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

В силу п. 1 ст. 1 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» его действие не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется ЗК РФ.

Согласно ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья. Ст. 79 ЗК РФ определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий: сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища,

залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), — в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Особой ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (пп. 1 и 4).

В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Градостроительный кодекс РФ определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установление градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (п. 6 ст. 1, п. 3 ч. 2 и ч. 6 ст. 30, ч. 1, 6 ст. 36, ч. 5 ст. 37).

Таким образом, для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование на осуществляется и виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие чего они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования этих

земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 4 ФЗ № 191-ФЗ.

Иного федерального закона, регламентирующего использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и определяется порядок проведения зонирования территорий, не имеется, что означает невозможность изменения вида разрешённого использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и действия принципа сохранения целевого использования данных земельных участков, закреплённого подп. 1 п. 3 ст. 1 ФЗ № 101-ФЗ.

В стратегии национальной безопасности РФ до 2020 года, утверждённой Указом Президента РФ от 12.05.2009 № 537, установлено, что продовольственная безопасность России должна обеспечиваться путем предотвращения истощения земельных ресурсов и сокращения сельскохозяйственных земель и пахотных угодий.

Таким образом, до принятия специального законодательства о зонировании территорий сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществление их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

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

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

В номере:

Стандарты в области автоматизации ДООУ

Роль нормативных актов при внедрении информационных технологий в социальном управлении

Организация работы с обращениями граждан в военной прокуратуре Каспийской флотилии

Особенности документирования работы частного кадрового агентства

Документирование процедуры государственной итоговой аттестации в вузе

Документирование института наставничества в кадровых службах

Надо ли увеличивать сроки хранения документов?

Судебная ответственность при утрате документов

Как оформить снятие дисциплинарного взыскания

№1
2017

При поддержке:



Наталья Кофанова

Раздел квартиры между родственниками

Анализ сложившейся судебной практики показывает, что раздел квартиры между родственниками осуществляется значительно реже, чем между супругами при расставании. Тем не менее необходимость раздела имущества, в первую очередь квартиры, — очень распространённая ситуация.

Нотариальная практика показывает, что полюбовный раздел жилья — явление достаточно редкое. Чаще всего между близкими людьми — по крови или ставшими родственниками — возникают непримиримые разногласия, длящиеся годами.

Если владелец жилья заранее позаботился о разделе имущества после смерти, оформив своё желание в завещании, особых проблем не возникнет. Если квартира завещана любому, даже чужому, человеку, половинную долю имущества получают родственники умершего: родители-пенсионеры,

**СУД ИМЕЕТ ПРАВО ОБЯЗАТЬ ОДНОГО ИЛИ ОБОИХ
ЖИЛЬЦОВ ПЕРЕОБОРУДОВАТЬ СМЕЖНЫЕ
КОМНАТЫ В ИЗОЛИРОВАННЫЕ**

нетрудоспособные супруг или супруга, несовершеннолетние дети. Если же завещание не было оставлено, имущество, в том числе квартира, будет разделено в соответствии со степенью родства. На наследство в первую очередь могут претендовать дети, супруги, родители умершего. Сёстры, братья, дедушки и бабушки — вторая степень родства (всего различают семь степеней родства). При разделе квартиры у оставшихся в живых мужа или жены есть преимущества, позволяющие получить половину жилья. Если нет наследников первой очереди, имущество делится между последующими уровнями очередей.

Квартира чаще всего является самым ценным имуществом, поэтому за неё может развернуться настоящая битва между родственниками и не только. Приняв адекватное волевое решение, жильцы приватизированной квартиры — при условии их дееспособности и совершеннолетия — могут в достаточно короткий срок разделить квартиру. Оформление соглашения

осуществляется нотариусом с последующей регистрацией документа органами юстиции. На основании документов, согласно выделенным долям, родственники должны разделить лицевой счёт и осуществлять согласно ему оплату коммунальных услуг.

**ДЛЯ СОБЛЮЖДЕНИЯ ИНТЕРЕСОВ
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ НУЖНО ОБРАТИТЬСЯ
В ОРГАНЫ ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА И ОПЕКИ И
ПОЛУЧИТЬ ИХ СОГЛАСИЕ НА РАЗДЕЛ ЖИЛЬЯ С
ПОСЛЕДУЮЩИМ ОПРЕДЕЛЕНИЕМ ДОЛИ РЕБЁНКА**

Если между родственниками по каким-либо причинам не достигнута договорённость, определение прав пользования и последующий раздел квартиры возможны только в рамках судебного процесса. Чаще всего это связано с нежеланием кого-либо из родственников делить жильё или с наличием несовершеннолетних детей. В этом случае составляется исковое заявление с указанием круга собственников, их правового статуса, причин раздела жилья. Для соблюдения интересов несовершеннолетних нужно обратиться в органы попечительства и опеки и получить их согласие на раздел жилья с последующим определением доли ребёнка.

Как оптимизировать проживание после раздела квартиры? Идеальный вариант при разделе — получение каждым из собственников (при технической возможности) изолированного жилого и подсобного помещений. В случае с квартирами малой площади на практике всё обстоит иначе, и разрешение ситуации, как правило, связано с судебными разбирательствами. Суд имеет право, учитывая конкретные обстоятельства, обязать

одного или обоих жильцов переоборудовать смежные комнаты в изолированные. Необходимыми условиями при этом являются получение разрешения на перестройку и сохранение благоприятных условий проживания обеих сторон.

Если жильё не приватизировано, а это касается муниципальной собственности, согласно Жилищному кодексу РФ выделение долей в нём и раздел лицевого счетов невозможен. Единственным выходом является обмен. Разделение муниципальной собственности возможно при условии

**СУД ПРАВОМОЧЕН ПО СВОЕЙ ИНИЦИАТИВЕ
ОБЯЗАТЬ К ВЫПЛАТЕ КОМПЕНСАЦИИ
СОБСТВЕННИКУ, ДОЛЯ КОТОРОГО
НЕЗНАЧИТЕЛЬНА, И ОН НЕ ПОЛЬЗУЕТСЯ ОБЩИМ
ИМУЩЕСТВОМ**

оформления соглашения с администрацией города. Для этого необходимо обратиться в комитет по управлению имуществом местной администрации с заявлением на оформление документов. В заявлении следует изложить требования к разделу муниципальной собственности, имеющейся в пользовании нанимателей. После рассмотрения согласия на обмен комитет расторгает прежние договоры найма, оформляет новые — согласно обмену.

При невозможности достижения соглашения об условиях обмена между членами семьи жилое имущество делится через суд. Законы РФ предусматривают защиту доводов и интересов всех, кто проживает в квартире. В частности, несовершеннолетние дети, недееспособные родственники

находятся под защитой органов социальной защиты, и без их согласия обмен невозможен.

Достаточно часто бывает, что люди, получив долю собственности и собственный лицевой счёт, так и не могут ужиться друг с другом. Лучший вариант — когда общая стоимость жилого фонда позволяет одному из участников собственности получить свою долю в натуре и приобрести изо-

**ЕСЛИ ЖИЛЬЁ НЕ ПРИВАТИЗИРОВАНО
ВЫДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В НЁМ И РАЗДЕЛ
ЛИЦЕВЫХ СЧЕТОВ НЕВОЗМОЖЕН. РАЗДЕЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ВОЗМОЖНО
ПРИ УСЛОВИИ ОФОРМЛЕНИЯ СОГЛАШЕНИЯ С
АДМИНИСТРАЦИЕЙ ГОРОДА**

лированное жильё. При обращении в суд статья 252 Гражданского кодекса РФ защищает право владельца на получение доли собственности, принадлежащей всей семье.

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

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



Роман Султанов

Некоторые спорные вопросы управления загородной недвижимостью: проблемы создания ТСЖ и их последствия

Последние десятилетия в стране активно развивается строительство так называемых коттеджных посёлков.

Законодательство на данный момент не содержит определения понятия «коттеджный посёлок». Под данным термином зачастую понимаются расположенные рядом жилые дома, возведённые на землях различных категорий и назначения: для садоводства и огородничества, малоэтажного строительства, индивидуального жилищного строительства и др.

В связи с этим и управление такими посёлками (управление общим имуществом таких поселков и предоставление коммунальных услуг) с точки зрения юриспруденции осуществляется (оформляется) по-разному.

Представляется, что по общему правилу правовое регулирование управления коттеджными посёлками должно осуществляться в соответствии с Жилищным кодексом РФ (далее — ЖК РФ). Исключение составляют коттеджные посёлки, возведённые на землях, предназначенных для садоводства и огородничества, когда регулирование должно осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Кроме того, в ряде случаев рынок создаёт свои, не запрещённые, но и прямо не предусмотренные законодательством схемы управления коттеджными посёлками. Возможно, это стало следствием несовершенства законодательства, регулирующего данную сферу деятельности в целом. Дело в том, что ни один из предусмотренных законом вариантов управления коттеджным посёлком не представляется оптимальным.

Формат настоящей статьи не позволит провести анализ всех фактически существующих способов управления коттеджными посёлками, поэтому предлагается рассмотреть один из наиболее широко используемых — посредством создания Товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ или Товарищество).

ОСОБЕННОСТИ СОЗДАНИЯ ТСЖ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЁЛКЕ

Согласно нормам законодательства ТСЖ можно организовать не только в многоквартирном доме (или нескольких многоквартирных домах), но и в коттеджных посёлках.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 136 ЖК РФ Товарищество может быть создано собственниками нескольких близко расположенных жилых домов, дачных домиков с приусадебными участками если:

- данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу;

- в пределах указанных земельных участков имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома, то есть общее имущество.

**В РЯДЕ СЛУЧАЕВ РЫНОК СОЗДАЁТ СВОИ,
НЕ ЗАПРЕЩЁННЫЕ, НО И ПРЯМО НЕ
ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
СХЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КОТТЕДЖНЫМИ
ПОСЁЛКАМИ**

Отметим, что указанные условия могут служить для целей определения термина «коттеджный поселок». При этом нельзя не подчеркнуть не самую удачную формулировку первого условия создания ТСЖ в коттеджном посёлке. Очевидно, что все земельные участки в поселке не могут иметь общую границу между собой. Представляется, что земельные участки должны иметь общую границу хотя бы с одним из всех других земельных участков, которые включены в поселок. Однако, учитывая отсутствие судебной практики по оспариванию решений собраний о создании ТСЖ на основании указанной неточности, оставим отмеченное на совести законодателя и продолжим детальное рассмотрение правового регулирования ТСЖ в коттеджных посёлках.

Первая и, вероятно, самая существенная особенность создания ТСЖ в коттеджном посёлке заключается в порядке его создания.

Как известно, в многоквартирном доме Товарищество создаётся решением общего собрания жильцов. Решение о создании ТСЖ считается при-

нятым, если за него проголосовало не менее половины от общего количества собственников помещений в таком доме, или не менее 2/3, если создаётся единое ТСЖ на несколько многоквартирных домов (см. п. 1 и подп.1 п. 2 ст. 136 ЖК РФ соответственно).

При этом к созданию Товарищества в коттеджных посёлках законодатель предъявляет существенно более строгие требования.

**СОЗДАТЬ ТСЖ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЁЛКЕ
В ПОЛНОМ СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ
ПОД СИЛУ ТОЛЬКО ЗАСТРОЙЩИКУ**

Так, в соответствии с подп. 2 п. 2 ст. 136 ЖК РФ решения о создании Товарищества принимаются по соглашению всех собственников жилых домов в поселке. Иными словами, для создания ТСЖ в коттеджном посёлке, с одной стороны, необходимо выяснить волю каждого собственника в поселке, с другой — воля каждого должна заключаться в намерении создать такое ТСЖ.

К сожалению, указанное требование в значительной степени невыполнимо.

Как показывает практика проведения собраний, сбор 100% голосов собственников — задача практически невыполнимая. Во-первых, вероятность реального единогласия обычно исключительно мала, в большинстве случаев часть жителей всё равно выступает против предлагаемого решения. Во-вторых, даже если предположить реальное единогласие граждан, то физически собрать подписи всех жильцов представляется весьма затруднительным. Причём в коттеджных поселках это сделать особенно сложно.

Например, часть собственников может не проживать в посёлке на постоянной основе или может не иметь домовладений на земельном участке и поэтому годами не принимать никакого участия в жизни посёлка.

Представляется, что создать ТСЖ в коттеджном посёлке в полном соответствии с законом под силу только застройщику, причём на ранних этапах продаж земельных участков или жилых домов (пока жителей посёлка ещё совсем мало).

СУДЫ НЕОХОТНО ИДУТ НА ОСПАРИВАНИЕ РЕШЕНИЙ О СОЗДАНИИ ТСЖ В КОТТЕДЖНЫХ ПОСЁЛКАХ

В связи с этим можно предположить (в том числе основываясь на личном опыте автора), что существенная доля Товариществ, создаваемых в коттеджных посёлках, не в полной мере отвечает требованиям подп. 2 п. 2 ст. 136 ЖК РФ и создаётся по решению только части собственников жилых домов в коттеджных посёлках. С точки зрения буквы закона такая ситуация ставит под угрозу легитимность существования таких ТСЖ.

При этом судебная практика по данному вопросу практически отсутствует.

Тем не менее, удалось найти дело, рассмотренное в Самарском областном суде, в рамках которого собственники жилых домов в посёлке оспаривали решение общего собрания жильцов посёлка о создании ТСЖ на основании того, что сами не участвовали в принятии данного решения. Отсутствие истцов на собрании, естественно, исключает выполнение требо-

вания ЖК РФ о необходимости принятия решения о создании Товарищества по согласию всех (100%) жителей.

Вместе с тем суды двух инстанций не нашли оснований для оспаривания решения о создании ТСЖ. Аргументы истцов фактически оставлены без рассмотрения. Основным правовым аргументом суда стали результаты проведённой после собрания Госжилинспекцией проверки, которая не нашла никаких нарушений в деятельности ТСЖ (см. Апелляционное определение от 28 апреля 2015 г. по делу № 33-4529/2015).

**ЖК РФ ФАКТИЧЕСКИ НЕ РЕГУЛИРУЕТ
ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В КОТТЕДЖНЫХ
ПОСЁЛКАХ**

Анализируя данный прецедент, сложно не отметить весьма снисходительную позицию суда.

Однако представляется, что именно такой подход отвечает интересам и граждан, и бизнеса, и самого государства. Если представить, что государственные органы, в том числе суды, будут проявлять чрезмерную строгость к соблюдению вышеуказанных норм, множество поселков по всей стране могут остаться без управления, что неизбежно приведёт к недовольству жителей. Возникшие проблемы придётся разрешать местным органам власти за счёт средств тех же самых жителей поселка — налогоплательщиков.

В целом на основе анализа судебной и административной практики можно предположить, что суды неохотно идут на оспаривание решений о

создании ТСЖ в коттеджных посёлках и, по всей видимости, руководствуются принципом «ломать — не строить».

Тем не менее снисхождение судов в данном вопросе не исключает наличия значительного количества рисков оспаривания как решений о создании ТСЖ, так и их последующих решений. Рассмотрим возможные последствия несоблюдения подп. 2 п. 2 ст. 136 ЖК РФ (за исключением признания решения собрания о создании ТСЖ недействительным, последствия которого весьма очевидны).

ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ СДЕЛАТЬ ВСЁ НЕ ТАК

Для рассмотрения последствий несоблюдения подп. 2 п. 2 ст. 136 ЖК РФ важно понимать, что ЖК РФ фактически не предусматривает проведения общего собрания собственников жилых домов в коттеджном посёлке за исключением первого собрания, на котором единогласно должно быть создано такое ТСЖ.

Так, порядок проведения и оформления решений, компетенция общего собрания собственников урегулированы гл. 6 ЖК РФ. При этом из названия главы и наименований статей, непосредственно посвящённых общему собранию, ясно следует, что нормы гл. 6 ЖК РФ относятся исключительно к общему собранию собственников помещений в многоквартирных домах.

Норм, распространяющих данные положения на коттеджные посёлки, ЖК РФ не содержит.

Таким образом, ЖК РФ фактически не регулирует проведение общего собрания собственников помещений в коттеджных посёлках, статус решений таких собраний и ряд иных следующих за изложенными вопросов.

По мнению автора, в данном случае имеет место компетентное умолчание законодателя, основанное на положениях ЖК РФ о создании ТСЖ по согласию всех жителей посёлка.

С точки зрения закона состав членов ТСЖ должен быть таким же, как и состав собственников помещений (жилых домов) в посёлке, так как ТСЖ

создаётся путём сбора 100% голосов жителей. Вероятно, именно поэтому законодатель отказался от регулирования проведения общего собрания в коттеджных посёлках.

Вместе с тем достоверно известно, что на территории страны продолжают действовать множество созданных с нарушениями ТСЖ, в которых состоит только часть жителей, управляемых такими ТСЖ посёлков.

**КАК ПОКАЗЫВАЕТ АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ,
ПОЗИЦИЯ НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ, НЕ ВСТУПИВШИХ В
ЧЛЕНЫ ТСЖ, ПОКА ЧТО НЕ ИМЕЕТ ПЕРСПЕКТИВ**

В связи с этим особенно актуальным становится вопрос, являются ли обязательными решения ТСЖ в коттеджном посёлке для лиц, не являющихся членами данного ТСЖ? Особенно интересен ответ на данный вопрос в части взимания платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

С одной стороны, в ЖК РФ прямо закреплено обязательное соблюдение всеми собственниками помещений только решений общего собрания собственников (а не общего собрания членов ТСЖ). Причём указанное правило распространяется только на многоквартирные дома. Так, п. 5. ст. 45 ЖК РФ установлено, что решение общего собрания собственников помещений является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Пункт 6 ст. 155 ЖК РФ, предписывающий лицам, не являющимся членами ТСЖ, вносить плату за содержание жилого помещения и плату за ком-

мунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными с ТСЖ (что фактически подразумевает внесение платы в само ТСЖ), также распространяется только на многоквартирные дома.

При этом собственникам жилых домов ЖК РФ предписывает вносить плату в соответствии с договором, заключённым с лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности (п. 9 ст. 155). Указанное даёт основания предполагать обязательность заключения дополнительного договора с ТСЖ.

С другой стороны, как показывает анализ судебной практики, позиция неплательщиков, не вступивших в члены ТСЖ, пока что не имеет перспектив. Суды однозначно встают на сторону ТСЖ, не углубляясь в тонкости жилищного регулирования и не обращая внимания на непредусмотренность законодательством случаев наличия в посёлке собственников жилых домов, не являющихся членами ТСЖ.

В этом отношении показательно Апелляционное определение Московского городского суда от 08.07.2016 по делу № 33-24614.

В данном акте рассматривается жалоба ответчика, который является собственником земельного участка на территории коттеджного посёлка, но не является членом созданного в таком посёлке ТСЖ. Ответчик просит отменить решение нижестоящего суда, взыскавшего в пользу истца задолженность по плате за жилое помещение и коммунальным услугам.

При этом ответчик, в частности, ссылается не только на то, что он не является членом ТСЖ в посёлке, но и на отсутствие договора с ТСЖ, предусмотренного п. 9 ст. 155 ЖК РФ.

Однако суды обосновывают свою позицию положениями ст. 210 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ, согласно которым собственник имущества обязан нести бремя по его содержанию, а также ст. 153 ЖК РФ, согласно которой обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Причём, по мнению суда, отсутствие заключённого между сторонами договора не освобождает ответчика от несения бремени содержания собственности и оплаты коммунальных услуг.

Не менее логичное обоснование данной правовой позиции приведено в Апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда от 09.04.2015 № 33-3442/2015, в котором суд отметил, что иной подход, приводил бы к возможности образования у собственника неосновательного обогащения за счёт других собственников и созданного ими Товарищества.

В дополнение также отметим, что Конституционным Судом РФ рассматривался вопрос законности истребования Товариществом платы с лиц, не являющихся членами ТСЖ (причём именно в коттеджных посёлках), и указанный вопрос был разрешён положительно (см. Определение Конституционного Суда от 27.10.2015 № 2471-О).

Таким образом, можно заключить, что относительно высокие (или завышенные) требования ЖК РФ к созданию ТСЖ в коттеджных посёлках в значительной мере компенсирует сложившаяся судебная практика. Кроме того, суды абсолютно однозначно подходят к взиманию платы с лиц, не являющихся членами ТСЖ, и взыскивают задолженности несмотря на относительно спорное законодательство в этом вопросе.

КРАТКИЕ ВЫВОДЫ

**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

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

ПОДПИШИТЕСЬ

на журнал УП на 2017 год:

и получите в подарок электронную подписку на журналы:

**«Коммерческие споры» — «Секретарское дело» —
50 лучших деловых книг США и Европы**

(скриншоты – выбор основных мыслей и идей) – при подписке на УП –
с каждым номером вы получаете новую книгу

С КАЖДЫМ НОМЕРОМ

- 50 книг
- 50 обзоров лучших материалов журналов: «Трудовое право», «Коммерческие споры» – и еще 30 лучших деловых журналов России
- 500 Топ-менеджеров и топ-специалистов открытых для ваших вакансий (открытый формат знакомства: расширенное резюме по стандартам УП, видеоинтервью, контакты – в рамках проекта УП «Поиск талантливых топ-менеджеров»)



ПАКЕТ «ЛЮКС»
В ЧЕСТЬ 20-ЛЕТИЯ

Подписка на почте или в любом агентстве, подключить электронную подписку вы можете, направив заявку на наш адрес: tp@top-personal.ru

Ксения Новикова

Неустойка по срокам строительства коттеджного посёлка: чем выгоден застройщику договор инвестирования

Коттеджи

Как установлено Гражданским кодексом РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признаётся определённая законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определённой законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность её уплаты соглашением сторон. Позиция Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ говорит о том, что неустойка — это способ обеспечения исполнения обязательств, мера имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, средство возмещения потерь кредитора.

**МНЕНИЕ ОБ ОТСУТСТВИИ У УЧАСТНИКОВ
СТРОИТЕЛЬСТВА КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА ПРАВА
ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ
ИМУЩЕСТВО ОШИБОЧНО**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 214-ФЗ), объект долевого строительства — жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (ст. 2).

Коттеджный посёлок, исходя из системного толкования положений п. 2 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ, ст. 130 ГК РФ, следует отнести к «иным объектам недвижимости», на которые распространяется действие Федерального закона № 214-ФЗ.

Юридически значимым обстоятельством в данном случае является тот факт, что коттеджный посёлок, исходя из разрешительной и проектной документации, является единым обособленным комплексом как совокупность объектов, объединённых единым функциональным назначением. В указанный обособленный комплекс включается имущество как в виде жилых домов, так и в виде объектов инфраструктуры, предназначенных для обслуживания домов и удовлетворения потребностей жителей посёлка.

НИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМИ ДОГОВОРАМИ КУПИ-ПРОДАЖИ, НИ ДОГОВОРАМИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ УСЛОВИЯ О ШАНКЦИЯХ ЗА ПРОСРОЧКУ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ

При этом то обстоятельство, что в состав коттеджного посёлка входят жилые дома, каждый из которых представляет собой отдельный объект недвижимости, с учётом единства функционального назначения — создание жилого комплекса с автономной территорией с объектами благоустройства, не исключает возникновения между застройщиком и гражданами, участвующими в финансировании коттеджного посёлка, отношений, основанных на Федеральном законе № 214-ФЗ.

Мнение об отсутствии у участников строительства коттеджного посёлка права общей долевой собственности на общее имущество, которое свидетельствовало бы о создании единого объекта, ошибочно, поскольку комплекс недвижимого имущества как единое целое может существовать не только в форме конструктивно прочно связанных друг с другом конструкций, но и в виде обособленного имущества, объединённого единым функциональным назначением, что имеет место в коттеджном посёлке.

Имущество, которое по условиям договора долевого участия после окончания строительства передаётся в общедолевую собственность, как раз и свидетельствует о едином функциональном назначении всего объекта.

Учитывая вышеизложенное, в случаях, когда в коттеджных посёлках застройщики нарушают сроки строительства, взыскание неустойки осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ,

**КРЕДИТОР ВПРАВЕ ТРЕБОВАТЬ УПЛАТЫ
НЕУСТОЙКИ, ОПРЕДЕЛЁННОЙ ЗАКОНОМ
(ЗАКОННОЙ НЕУСТОЙКИ), НЕЗАВИСИМО ОТ ТОГО,
ПРЕДУСМОТРЕНА ЛИ ОБЯЗАННОСТЬ ЕЁ УПЛАТЫ
СОГЛАШЕНИЕМ СТОРОН**

а также Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Как известно, одной из основных целей принятия Федерального закона № 214-ФЗ является защита прав граждан и физических лиц, приобретающих квартиры и (или) иные объекты недвижимости на условиях долевого строительства.

Согласно статье 6 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства являет-

ся гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Однако, несмотря на очевидное правовое регулирование, нередко случаи, когда при строительстве коттеджей вместо договора участия в долевом строительстве заключаются договор инвестирования и предварительный договор купли-продажи недвижимости, что является своеобразным уходом от Федерального закона № 214-ФЗ и является значительным минусом в гарантиях прав приобретателей коттеджей.

**ПРОБЛЕМА ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРА БУДЕТ
СВОДИТЬСЯ К ДОКАЗЫВАНИЮ НЕОБХОДИМОСТИ
ПРИМЕНЕНИЯ К ПРАВООТНОШЕНИЯМ ПО ДАННЫМ
ДОГОВОРАМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЗАЩИТЕ
ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И ФЕДЕРАЛЬНОГО
ЗАКОНА № 214-ФЗ**

Исходя из анализа содержания договоров инвестирования и предварительных договоров купли-продажи недвижимого имущества (заключаемых чаще всего по стандартным условиям с отличиями, не носящими существенного характера) с учётом норм законодательства и судебной практики по спорам, связанным со строительством и взысканием неустойки за просрочку строительных работ, с большой вероятностью можно сделать вывод, что проблема при разрешении спора будет сводиться к доказыванию необходимости применения к правоотношениям по данным договорам законодательства о защите прав потребителей и Федерального закона № 214-ФЗ. Анализ судебных актов по делам, связанным с заключением сто-

ронами предварительных договоров купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем, а также договоров инвестирования (вместо заключения договора участия в долевом строительстве), показывает, что суды нередко применяют к указанным правоотношениям нормы ГК РФ, а не законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

**ПРИ ОДНОВРЕМЕННОМ ЗАКЛЮЧЕНИИ
И ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА КУПЛИ-
ПРОДАЖИ, И ДОГОВОРА ИНВЕСТИРОВАНИЯ
МОЖЕТ ИМЕТЬ МЕСТО ПРИВЯЗКА УСЛОВИЙ
УКАЗАННЫХ ДОГОВОРОВ ДРУГ К ДРУГУ,
ДОГОВОРЫ ДАЖЕ СОДЕРЖАТ ОДИНАКОВЫЕ
СУММЫ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ**

Гражданский кодекс РФ в части возможности взыскания неустойки за нарушение сроков строительства отсылает к условиям договора (ст. 330, п.п. 1 и 2 ст. 405, п. 3 ст. 708 ГК РФ). Однако на практике ни предварительными договорами купли-продажи, ни договорами инвестирования условия о санкциях за просрочку выполнения работ не предусматриваются. В предварительном договоре, например, речь может идти об ответственности покупателя за нарушение обязательства по внесению денежных средств за создаваемую недвижимость, а также об обязательстве продавца при расторжении договора в этом случае вернуть денежные средства покупателю за вычетом определённых сумм (задатка, пени).

Закон РСФСР от 26 июня 1991 года № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» не позволяют взыскать с застройщика законную неустойку за просрочку исполнения обязательства (просрочку выполнения работ).

Нужно иметь в виду, что на практике при одновременном заключении и предварительного договора купли-продажи, и договора инвестирования может иметь место привязка условий указанных договоров друг к другу, договоры даже содержат одинаковые суммы и условия оплаты. При этом в последнем договоре может содержаться условие, в соответствии с которым обязательства инвестора (покупателя) по оплате считаются исполненными после подписания сторонами акта об исполнении обязательств. Однако в действительности застройщик может подписать с инвестором акт под другим названием: «акт сверки по договору инвестирования». Как видно, этот акт составляется не к предварительному договору, а к договору инвестирования, поэтому ответчик при возникновении спора станет ссылаться на то, что оплаты по предварительному договору вовсе не было. Это крайний случай, с учётом того, что оба договора могут иметь одинаковые номера и даты, заключаться в отношении одних и тех же объектов, однако такой аргумент ответчика вполне допустим.

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

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



Наталья Пластинина

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

НЕУСТОЙКА ПРИ НАРУШЕНИИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТА

В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ) действие настоящего Закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ) и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности. Передача гражданам прав путём уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным

платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Статьёй 12.1. Закона № 214-ФЗ данный перечень в отношении обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия немного сужен до обязательного залога, а также — по выбору застройщика — поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика.

Согласно п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Маленькое уточнение: с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определённого на соответствующую дату (с 19.09.2016 он составляет 10% годовых).

Стороны уже в период действия договора могут столкнуться с проблемой неисполнения застройщиком своих обязательств, и чаще всего — по срокам сдачи объекта. В этом случае очень острой становится проблема начисления и уплаты неустойки за подобное нарушение обязательств со стороны застройщика. Однако как-либо уменьшить размер данной не-

устойки (а исходя из стоимости объектов недвижимости она может достигать очень даже приличных размеров) сторонам не позволено ни в добровольном договорном порядке, ни в судебном.

Так, Верховный Суд РФ придерживается позиции, что размер неустойки за нарушение срока передачи участнику объекта долевого строительства не может быть уменьшен по соглашению сторон (см. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости).

При этом в практике споров между застройщиком и дольщиком превалирует ситуация, когда размер данной неустойки снижает... суд (!) по ходатайству застройщика — ответчика на основании ст. 333 ГК РФ (см., например, Апелляционное определение Московского областного суда от 13.02.2017 по делу № 33-2414/2017¹; Апелляционное определение Московского областного суда от 06.02.2017 по делу № 33-1850/2017²).

Создаётся странная ситуация — стороны размер неустойки, установленной законом, снизить не могут никак. А суд её неизменно снижает, если дольщик - гражданин доходит до суда, требуя выплаты указанной неустойки. Из данной практики можно сделать несколько очень важных выводов:

1. Застройщику вовсе не обязательно (и даже — экономически противопоказано) при срыве сроков сдачи объекта в эксплуатацию и передачи построенного объекта участнику долевого строительства сразу и в добровольном порядке платить неустойку, предусмотренную договором

¹ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=1202248&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.271728817&ts=32751148966300614716&REFTYPE=CDLT_BIG_I_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=200945&REFDST=100001&REFPAGE=0&dirRefFld=65532%2C18%2C200945&134R=b%2C%E4%EE%E3%EE%E2%EE%F0%F3%20%E4%EE%EB%E5%E2%EE%E3%EE%20%F3%F7%E0%F1%F2%E8%FF#0

² http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=1202236&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-2904155219&SORTTYPE=0&rnd=244973.252736061&ts=32751148966300614716&REFTYPE=CDLT_BIG_I_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=200945&REFDST=100001&REFPAGE=0&dirRefFld=65532%2C18%2C200945&134R=b%2C%E4%EE%E3%EE%E2%EE%F0%F3%20%E4%EE%EB%E5%E2%EE%E3%EE%20%F3%F7%E0%F1%F2%E8%FF#0

и Законом № 214-ФЗ за нарушение обязательств застройщиком. Лучше подождать инициирования дела в суде (выигрыш во времени), а также ходатайствовать перед судом о применении ст. 333 ГК РФ. И можно быть почти уверенным в том, что суд данное ходатайство удовлетворит и снизит размер законной (и договорной) неустойки. Иногда такое снижение достигает практически половины начисленной суммы, а иногда удовлетворённая часть от заявленной истцом суммы составляет лишь 20%.

2: Участнику долевого строительства, который получил построенный объект с опозданием, практически нечего надеяться на получение полноразмерной компенсации «своих страданий» в виде полной суммы неустойки за несвоевременную сдачу объекта.

Несвоевременное исполнение застройщиком своих обязательств по договору долевого участия перед гражданином также становится основанием для взыскания определённых штрафных санкций и по Закону РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее — Закон о защите прав потребителей). Однако взысканию (при установлении факта нарушения прав гражданина как потребителя) подлежит только компенсация морального вреда и штраф за неисполнение застройщиком законных требований потребителя в добровольном порядке.

Некоторые граждане, являясь участниками долевого строительства, наряду с неустойкой, предусмотренной ст. 6 Закона № 214-ФЗ (одновременно с ней) пытаются также взыскать с застройщика и неустойку по Закону о защите прав потребителей (в соответствии со ст. 23.1 закона). Однако суды отказывают им в этом, считая такие требования чрезмерными со ссылкой на то, что правоотношения сторон регулируются положениями Закона № 214-ФЗ.

По смыслу закона к отношениям, вытекающим из договоров, заключённых гражданами — участниками долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным Федеральным законом. Вопросы взыскания неустой-

ки специально оговорены в названном Федеральном законе. Поэтому применению подлежат нормы Закона № 214-ФЗ о неустойке, а не аналогичные нормы Закона о защите прав потребителей (см., например, данный вывод в Апелляционном определении Ставропольского краевого суда от 21.12.2016 по делу «33-9836/2016³).

Отсюда можно сделать ещё один вывод.

3. Если речь идёт о нарушении прав гражданина, то последний, будучи участником долевого строительства, обращаясь в суд за взысканием с застройщика суммы неустойки за несвоевременную передачу построенного объекта, вполне может предъявить требование в рамках Закона «О защите прав потребителей» о компенсации морального вреда и взыскать с застройщика и штраф за неудовлетворение требований в добровольном порядке.

Очень важный вопрос — о практике подмены договоров участия в долевом строительстве другими видами договоров (предварительным договором купли-продажи, например, или договором инвестирования) в целях исключения риска наступления ответственности в виде неустойки за несвоевременную передачу объекта участнику, начисляемую в соответствии со ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

Думается, всё же ошибочно полагать, что, заключив тот же предварительный договор купли-продажи, гражданин (по сути — участник долевого строительства) уже ничего изменить не сможет и взыскать неустойку по закону № 214-ФЗ тоже. Интересной представляется судебная практика последних лет в данной области. Так, инициативные граждане вполне успешно признавали в судебном порядке применимыми к договору инвестирования или предварительному договору купли-продажи положения Закона № 214-ФЗ по тому основанию, что по своей сути указанные договоры являются договорами участия в долевом строительстве.

³ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1837894&dst=0&pofile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1717874264&SORTTYPE=0&rnd=244973.1768026848&ts=27362148968894923833&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=201266&REFDST=124&REFPAGE=0&dirRefId=65534%2C18%2C201266#0

К. Новикова

Неустойка по срокам...

Интересно обоснование судом своей позиции «за» применение к вышеуказанным договорам инвестирования или предварительным договорам купли-продажи недвижимости положений Закона № 214-ФЗ.

Частью 2 статьи 1 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только указанными в нём способами: на основании договора участия в долевом строительстве; путём выпуска жилищных сертификатов эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома; жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Исходя из положений указанного закона он регулирует основанные на договоре участия в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Действие Закона № 214-ФЗ распространяется также на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т. д.) в случаях, если судом будет установлено, что сто-

ронами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

Указанная правовая позиция сформулирована в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за четвёртый квартал 2012 года, утверждённом Президиумом Верховного Суда РФ 10 апреля 2013 года, письме Верховного Суда РФ от 30 января 2013 года № 7-ВС-368/13 «О применении норм Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно статье 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в ч. 1 ст. 431 ГК РФ, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

С учётом изложенного суду, независимо от наименования договора в подобных спорах, необходимо установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нём слов и выражений, так и из условий договора, а также из действительной общей воли сторон с учётом цели договора.

Если представленным суду предварительным договором купли-продажи предусмотрено строительство ответчиком многоквартирного

дома, сдача его в эксплуатацию и передача гражданину квартиры, а также уплата гражданином стоимости этой квартиры начиная с момента заключения договора, хотя бы и поименованного предварительным договором купли-продажи квартиры, к отношениям сторон подлежат применению положения Закона № 214-ФЗ (см. отражение данной позиции в Апелляционном определении Ставропольского краевого суда от 21.12.2016 по делу № 33-9836/2016⁴; Апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда от 14.09.2016 № 33-17120/2016⁵).

⁴ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1837894&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1717874264&SORTTYPE=0&rnd=244973.1768026848&ts=27362148968894923833&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=201266&REFDST=124&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2C18%2C201266#0

⁵ http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOJ&n=1734369&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=2556475799-1717874264&SORTTYPE=0&rnd=244973.518014806&ts=27362148968894923833&REFTYPE=CDLT_CHILDLESS_CONTENTS_ITEM_MAIN_BACKREFS&REFBASE=LAW&REFSEGM=-1&REFDOC=201266&REFDST=124&REFPAGE=0&dirRefFld=65534%2C18%2C201266#0

**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**

**ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩЕМ
НОМЕРЕ!**

**№ 4
2017**

✧ НОВЫЕ СХЕМЫ МОШЕННИЧЕСТВА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Даниил Липин

**Комментируют Владимир Алистархов,
Наталия Пластинина**

**...большинство рисков причинения имущественного
ущерба мошенниками связаны с нововведениями
в регулировании процессов оборота недвижимости...**

**...мошенники имеют возможность достичь своей цели
там, где гражданин остаётся невнимательным
к деталям...**

**...регистрация права собственности может
осуществляться по экстерриториальному принципу,
то есть в любом субъекте Федерации, а не только
по месту нахождения собственности...**

**...Реальный собственник может не знать,
что «продал» свою недвижимость, пока не осуществит
соответствующий запрос в ЕГРН...**

**...Если выдаёте доверенность на совершение
регистрационных действий в ЕГРН, указывайте, в какой
именно территориальный орган уполномочиваете
подавать документы от вашего имени...**



В.Б. Токарев

Споры по налогам с недвижимостью

В течение 2015-2020 годов по субъектам Российской Федерации вводится новый порядок расчёта налога на имущество физических лиц — по кадастровой стоимости: с 1 января 2015 года применяется в 28 субъектах, с 2016 года добавился ещё 21 субъект, с 2017 года введён в 72 субъектах (<https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/itmuch2016/>). Остальные регионы России обязаны перейти на новый порядок до 2020 года.

Однако процесс перехода к налогообложению по кадастровой стоимости начался раньше: в земельном законодательстве государственная кадастровая оценка существовала ещё в 2000 году; изменения в налогообложении имущества организаций вступили в силу с января 2014 года. В настоящее время имеется практика оспаривания кадастровой стоимости земельных участков физических лиц, величины кадастровой стоимости недвижимого имущества юридических лиц, применение кадастровой стоимости для квартир, машино-мест только начинается. Однако оспаривание кадастровой стоимости ещё не налоговый спор.

Напомним хронологию последних событий о введении кадастровой стоимости, упорядочивания реестров, регистрации новых самостоятельных объектов недвижимости в связи с изменениями в налогообложении имущества. Законодательно понятие государственной кадастровой оценки объектов недвижимости введено Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ в виде добавления Главы III.1 в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В нём под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий от формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, до внесения результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», которым установлен переходный период с 01.01.2017 по 01.01.2020. В течение переходного периода:

- государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или в соответствии с ФЗ «О государственной кадастровой оценке», если решение о переходе принято высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ;
- государственная кадастровая оценка, проведение которой начато до 01.01.2017 и оспаривание её результатов проводится в соответствии с

Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», должна быть завершена до 1 января 2020 года;

- в случае решения о применении ФЗ «О государственной кадастровой оценке», оценка проводится бюджетным учреждением; кадастровая

**СВЕДЕНИЯ О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ВНОСЯТСЯ
В КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ В КАЧЕСТВЕ
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СВЕДЕНИЙ**

стоимость объекта недвижимости, действующая на 01.01.2014, применяется для целей налогообложения с 01.01.2017 по 01.01.2020 и не подлежит изменению в указанный период; если кадастровая стоимость объекта недвижимости, определённая после 01.01.2014, меньше кадастровой стоимости, полученной ранее, применяется наименьшая стоимость, если на 01.01.2014 кадастровая стоимость отсутствовала или не применялась для целей налогообложения.

Второй блок изменений. Кадастровые справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые ранее предоставлялись Государственным кадастром недвижимости (ГКН), с 1 января 2017 года предоставляются Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН). Замена произошла вследствие объединения сведений, которые содержались в кадастре недвижимости и ЕГРП (реестр прав), в силу следующего. С 1 января 2017 года (за исключением отдельных положений о компенсации за утрату права собственности) вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которым изме-

нены ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в связи с чем с 1 января 2017 года положения обоих законов в части ведения кадастра и госрегистрации прав утратили силу. В результате:

- проводить кадастровый учёт недвижимости, регистрировать права на неё, проверять наличие ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав; определять кадастровую стоимость и предоставлять сведения должен Росреестр и его территориальные органы, правда, имеются оговорки о передаче им полномочий ФГУП и исполнительным органам государственной власти субъектов РФ (ст. 3);
- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости вносятся в кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений (ч. 5 ст. 8).

В реализацию нового закона Постановлением Правительства РФ от 15.02.2017 № 192 «О внесении изменений в Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии...», в полномочиях Росреестра «ГКН» заменен на «ЕГРН». Формы выписок из ЕГРН утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378, от 25.12.2015 № 975, в том числе форма выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Третье. Такие объекты недвижимости, как машино-места, единый недвижимый комплекс и предприятие как имущественный комплекс с 1 января 2017 года в соответствии с ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежат государственной регистрации в ЕГРН и регистрируются как самостоятельные объекты недвижимости, и следовательно, должны иметь кадастровую стоимость.

И наконец, кадастровая стоимость появляется в налогообложении имущества после вступления в силу с 1 января 2014 г. изменения ст. 375 (Глава 30 «Налог на имущество организаций») Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ): налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода. Субъект РФ публикует поименный перечень таких отдельных объектов — административно-деловые и торговые

центры и др., — согласно критериям, установленным ст. 378.2 НК РФ. Закон субъекта РФ, устанавливающий особенности определения налоговой базы для таких объектов, может быть принят только после утверждения субъектом результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. (1)

**У НАЛОГОВЫХ ОРГАНОВ ОТСУТСТВУЕТ
ПРАВО НА САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ РАСЧЁТ
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА**

В отношении физических лиц изменения произошли годом позднее, с 1 января 2015 года(2): налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости. Указанный порядок определения налоговой базы устанавливается после утверждения субъектом РФ результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, но не позднее 1 января 2020 года. (Ст. 402 гл. 32 «Налог на имущество физических лиц» НК РФ). Таким образом, с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения более не производится (ч. 3 ст. 5 ФЗ от 04.10.2014 № 284-ФЗ (2)), — переход к налогообложению недвижимого имущества по кадастровой стоимости завершается.

В нарушение выстроенной хронологии вернёмся к земельному законодательству. Теперь понятно, что в течение 15 лет кадастровая оценка земельных участков могла производиться только в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных

участков, признаваемых объектом налогообложения; кадастровая же стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством РФ (ст. 390 гл. 31 «Земельный налог» НК РФ), которое лишь отсылает к оценочной деятельности. (3) До Главы III.1 ФЗ «Об оценочной деятельности...» кадастровая стоимость регулировалась действо-

**КОГДА ОТВЕТЧИК НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СОБСТВЕННИКОМ
ГАРАЖА, ОН НЕ МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ
ПЛАТЕЛЬЩИКОМ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО ГАРАЖУ**

вавшими на текущий момент подзаконными актами. Только позднее, для соответствия норм об изменении кадастровой стоимости ст. 24.20 ФЗ «Об оценочной деятельности...» и гл. 32 НК РФ «Налог на имущество физических лиц», п. 1 ст. 391 НК РФ (налоговая база по земельному налогу) был дополнен положением, аналогичным положению ст. 24.20 ФЗ «Об оценочной деятельности...»: в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии или решению суда в порядке, установленном законом об оценке, сведения о кадастровой стоимости учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Итак, для физических лиц кадастровая стоимость недвижимости важна для определения налога на имущество и земельного налога, которые относятся к местным налогам.

Важно отметить, что из объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц прямо исключено общее имущество в многоквартирном доме, которое принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности (ст. 36 Жилищного кодекса РФ). Тогда имеет место ситуация:

- до 01.01.2015 — доля облагается налогом на имущество физических лиц;
- с 01.01.2015 — не облагается налогом на имущество физических лиц.

Учитывая, что точное определение состава общего имущества в многоквартирном доме встречается редко, путаницы в определении объектов для налогообложения не избежать. Росреестр сам признаёт, что не может выполнить приказ ФНС России от 13.01.2011 № ММВ-7-11/11@ о предоставлении необходимых сведений в налоговые органы (письмо Росреестра от 18.04.2016 № 09-исх/05151-ГЕ/16). Странно, но судебных споров автором пока не обнаружено.

Аналогичное изменение с земельным налогом: с 01.01.2015 собственники помещений многоквартирного дома по земельному участку, входящему в состав общего имущества дома, не являются налогоплательщиками. Налогоплательщиками признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, исключая ПИФы (ст. 388-389 НК РФ). Для земель, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ, налоговая ставка минимальна — не выше 0,3% (ст. 394 НК РФ).

Адвокатская практика(4) утверждает: по данным статистики Росреестра на 2016 год, более половины заявлений, поданных в суд по оспариванию кадастровой стоимости недвижимого имущества, принадлежащего юридическим лицам, и по определению кадастровой стоимости для земельных участков физических лиц, удовлетворяются, кадастровая стоимость недвижимости изменяется. Очевидно, что и для земельного

налога, и для налога на имущество организаций, и для налога на имущество физических лиц, кадастровая стоимость как налоговая база не может быть оспорена.

Однако даже сегодня такие примеры существуют. Апелляционное определение Мособлсуда от 21 ноября 2016 г. по делу № 33а-31858/2016 (в части земельного налога). МРИ ФНС № 7 по Московской области обратилась в суд с административным иском к ответчику — физическому

**ПОКА СУБЪЕКТ РФ НЕ ОБЪЯВИЛ О ПЕРЕХОДЕ
К НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ ПО КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ, ОСПАРИВАТЬ ЕЁ НЕ СЛЕДУЕТ**

лицу о взыскании задолженности по земельному налогу и пени. Ответчик обосновывал свою позицию тем, что рыночная стоимость его земельного участка иная, нежели стоимость, из которой ФНС исчислен земельный налог за 2014 г. В подтверждение своих доводов ответчик представил копию отчёта от 17 апреля 2015 г. о том, что рыночная стоимость его земельного участка составляет 900 000 руб., а не 2 058 750 руб. кадастровой стоимости, принятой ФНС за базу расчёта земельного налога за 2014 г. Отклонив апелляционную жалобу ответчика, суд указал, что кадастровая стоимость, принятая ФНС, не была оспорена ответчиком в установленном порядке, в связи с чем решение суда первой инстанции оставлено без изменения о взыскании с ответчика задолженности по земельному налогу и пени.

Как было показано, обширную практику по земельному налогу нужно рассматривать совершенно отдельно от налога на имущество юридических и физических лиц.

Относительно юридических лиц достаточно отметить, что оспаривается не кадастровая стоимость объекта недвижимости, а включение конкретного объекта недвижимости в перечень объектов, подлежащих налогообложению по кадастровой стоимости, который публикуется субъектом РФ, — как успешно (Апелляционные определения ВС РФ от 16 февраля 2017 г. № 59-АПГ16-17, от 16 февраля 2017 г. № 5-АПГ16-116, Определения ВС от 19 января 2017 г. № 59-АПГ16-14, от 26 января 2017 г. № 5-АПГ16-107), так и не успешно (Апелляционное определение ВС РФ от 16.02.2017 № 5-АПГ16-117).

**ИЗ ОБЪЕКТОВ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НАЛОГОМ
НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
ПРЯМО ИСКЛЮЧЕНО ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, КОТОРОЕ
ПРИНАДЛЕЖИТ СОБСТВЕННИКАМ НА ПРАВЕ
ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Судебная практика однозначно иллюстрирует переход к налогообложению по кадастровой стоимости.

Свердловская область пока не перешла на исчисление налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Апелляционное определение Свердловского облсуда от 12 октября 2016 г. по делу № 33а-17765/2016. МИФНС России № 23 по Свердловской области обратилась в суд г. Екатеринбурга с административным иском к физическому лицу о взыскании недоимки по налогу на имущество физических лиц за 2012-2014 годы в сумме

63 342 руб. и пени. Представитель ответчика в судебном заседании возражала против удовлетворения требования, ссылаясь на то, что согласно справкам БТИ Свердловской области инвентаризационная стоимость на объект недвижимости отсутствует, в связи с чем сумма налога, заявленная ко взысканию, является недостоверной. Суд указал, что согласно статьям 52-54 НК РФ и статье 5 Закона «О налоге на имущество физических лиц», действовавшего на момент спора, налог исчисляется налоговыми органами на основе имеющихся у них данных инвентаризационной стои-

**УЧИТЫВАЯ, ЧТО ТОЧНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ВСТРЕЧАЕТСЯ РЕДКО,
ПУТАНИЦЫ В ОПРЕДЕЛЕНИИ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕ ИЗБЕЖАТЬ**

мости имущества. Последняя представляется в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учёт, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. У налоговых органов отсутствует право на самостоятельный расчёт инвентаризационной стоимости имущества. По сведениям, представленным в налоговый орган, ответчик в спорный период владела на праве собственности объектом недвижимого имущества, инвентаризационная стоимость которого в 2012 году составляла <*> рублей. Налоговый орган произвёл расчёт налога на имущество исходя из предоставленной инвентаризационной стоимости, обязанность по проверке достоверности предоставляемых регистрирующими органами сведений об инвентаризационной стоимости объектов налогообложения на

налоговый орган не возложена. Апелляционная инстанция согласилась с выводами суда первой инстанции и отметила, что в случае наличия ошибки ответчик не лишена права на урегулирование спорного вопроса с регистрирующим органом и впоследствии может воспользоваться правом на возврат налога в случае наличия основания для его перерасчёта.

**ПРОВОДИТЬ КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ
НЕДВИЖИМОСТИ, РЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА НА
НЕЁ, ОПРЕДЕЛЯТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ И
ПРЕДОСТАВЛЯТЬ СВЕДЕНИЯ ДОЛЖЕН РОСРЕЕСТР
И ЕГО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ**

Московская область перешла на исчисление налога на имущество исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества для физических лиц с 2015 г., налога на имущество организаций — с 2014 г. Апелляционное определение Мособлсуда от 24 августа 2016 г. по делу №***а-23107. Административный истец, МИФНС, обратилась в суд с административным иском к административному ответчику — физическому лицу о взыскании налога на имущество физических лиц за 2013, 2014 годы, пени. По мнению МИФНС, в составе имущества ответчика находятся квартира и гараж. Ответчиком налог был уплачен частично, в размере налога на квартиру, к взысканию заявлены остаток в размере 10 000 руб. и пени, которые не были оплачены. Ответчиком обжаловалось решение суда первой инстанции, которым требования МИФНС были удовлетворены. Ответчик обосновывала возражения на том обстоятельстве, что гараж, по которому был начислен налог, не находится в её собственности, что подтверждается представленной копией выписки из ЕГРП. Ответчик заявлял

в налоговый орган об отсутствии гаража, однако МИФНС объясняла свою позицию тем, что не может самостоятельно скорректировать сведения в базе данных и соответствующая заявка направлена на сайт технической поддержки. Обстоятельство наличия или отсутствия у ответчика права собственности на объекты недвижимости, по которым налоговым органом

**НАЛОГОВАЯ БАЗА В ОТНОШЕНИИ ОТДЕЛЬНЫХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ КАК ИХ КАДАСТРОВАЯ
СТОИМОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ЯНВАРЯ ГОДА
НАЛОГОВОГО ПЕРИОДА**

был начислен налог на имущество физических лиц, является значимым по делу обстоятельством, которое судом первой инстанции не было установлено. При таком положении дела, когда ответчик не является собственником гаража, он не может являться плательщиком налога на имущество физических лиц по гаражу, апелляционной инстанцией вынесено определение о принятии нового решения об отказе в удовлетворении требований МИФНС. Пример с характерными сложностями: истец в досудебном порядке обращался в МИФНС, однако, несмотря на обязанность налоговых органов получить сведения о собственности, решение первой инстанции было незаконным.

Краснодарский край перешёл на исчисление налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с 2017 г., однако дело 2015 г. Определение ВС РФ от 24 июня 2015 г. №18-АПГ15-6. В 2014 г. истец обратилась в Краснодарский крае-

вой суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости жилого дома и установлении его кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, так как кадастровая стоимость превышает рыночную. Оспаривая кадастровую стоимость, заявитель представила в суд первой инстанции отчёт независимого оценщика об оценке рыночной стоимости жилого дома от 16 декабря 2013 г. и обосновала свою позицию тем, что установленная в отношении её жилого дома кадастровая стоимость создаёт угрозу нарушения права на уплату налога на имущество исходя из рыночной стоимости объекта недвижимости. По мнению заявителя, несоответствие кадастровой стоимости рыночной является самостоятельным и достаточным основанием для обращения в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости. Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории края были утверждены соответствующим постановлением главы администрации края от 16 января 2012 г. Решением краевого суда в удовлетворении требований было отказано в связи с тем, что установление кадастровой стоимости жилого дома не затрагивает прав заявителя в сфере налоговых правоотношений. Судебная коллегия по административным делам ВС РФ полагает, что суд первой инстанции принял решение в соответствии с законом. ВС РФ указал, что в Краснодарском крае не принято соответствующего закона об уплате налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости. Суд первой инстанции сделал правильный вывод, что внесение в государственный кадастр не-

**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**

Н.А. Викулова

руководитель консалтингового агентства
«Инициатива»

Ремонт квартиры после залива — споры сторон и решения судов

РЕМОНТ

Целью статьи является анализ судебной практики разрешения споров о ремонте квартиры после залива, выявление спорных вопросов, которые возникают при рассмотрении дел данной категории.

К числу основных прав человека относится право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий жилище, что признаётся Всеобщей декларацией прав человека 1948 года и Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах 1966 года. Право каждого на уважение его жилища признаётся Конвенцией о защите прав человека и основных свобод, заключённой в Риме 4 ноября 1950 года.

**СПОРЫ О РЕМОНТЕ КВАРТИРЫ С ЦЕНОЙ
ИСКА СВЫШЕ 50 000 РУБЛЕЙ ОТНЕСЕНЫ К
ПОДСУДНОСТИ РАЙОННЫХ СУДОВ (СТ. 24 ГПК РФ)**

В соответствии с п. 1 ст. 4 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) отношения по содержанию и ремонту жилых помещений регулируются жилищным законодательством.

**РАССМОТРЕНИЕ ГРАЖДАНСКИХ ДЕЛ
ПО ТРЕБОВАНИЯМ О ВОЗМЕЩЕНИИ ВРЕДА,
ПРИЧИНЁННОГО ЗАЛИТИЕМ КВАРТИРЫ**

Согласно ст. 1064 Гражданского кодекса РФ вред, причинённый личности или имуществу лица, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред.

Ответственность за вред, причинённый заливом квартиры, наступает при наличии оснований: вред в установленном размере, противоправность поведения причинителя вреда, причинно-следственная связь между наступлением вреда и противоправным поведением причинителя вреда и его вина.

Родовая подсудность дел определяется п. 5 ч. 1 ст. 23 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее — ГПК РФ), согласно которому дела по имущественным спорам при цене иска, не превышающей 50 000 рублей, рассматриваются мировым судьёй.

Споры о ремонте квартиры с ценой иска свыше 50 000 рублей отнесены к подсудности районных судов (ст. 24 ГПК РФ).

Территориальная подсудность дел данной категории определяется правилами ст. 28 ГПК РФ — по месту жительства ответчика — физического лица или по месту нахождения юридического лица. Если иск предъявляется к нескольким ответчикам, проживающим или находящимся в разных местах, то право выбора суда остаётся за истцом.

ТРЕБОВАНИЯ О ВОЗМЕЩЕНИИ МАТЕРИАЛЬНОГО ВРЕДА, ПРИЧИНЁННОГО ЗАЛИТИЕМ КВАРТИРЫ

Факт залития квартиры можно подтвердить актом обследования жилого помещения (акт о заливе). Документ составляется в произвольной форме по результатам осмотра жилья представителями ЖЭУ с участием собственников квартир.

Например, дело № 33-1903/2016. М.А.А. предъявил иск о возмещении ущерба, причинённого залитием его квартиры, компенсации морального вреда, расходов по оценке ущерба и по уплате государственной пошлины. Квартира М.А.А. залита водой, поступавшей с потолка из расположенной выше квартиры.

Управляющая компания составила акт, которым установлено, что заливание квартиры произошло в результате треснувшей чугунной батареи в квартире М.М.Б., расположенной над квартирой истца.

Представленный акт признан судом недопустимым доказательством, и в удовлетворении исковых требований было отказано.

По утверждениям ответчика, при составлении акта его квартира не обследовалась, а сам он не принимал участия в осмотре ввиду нахождения

на работе. В содержании акта зафиксирован лишь осмотр квартиры истца, однако при этом сделан вывод о причинах залития — разрыв чугунной батареи в квартире ответчика. Таким образом, выводы о причинах залития не обоснованы и не мотивированы. Истец не доказал, что ответчик является причинителем вреда.

В акте зафиксировано, что ответчик отказался от его подписания. Однако в день составления акта ответчик находился на работе, что подтверждено справкой работодателя и табелем учёта рабочего времени. Сведения об отказе ответчика от подписания акта также признаны судом недостоверными.

**РАДИАТОРЫ ОТОПЛЕНИЯ В КВАРТИРЕ НЕ
ОСНАЩЕНЫ ОТКЛЮЧАЮЩИМИ УСТРОЙСТВАМИ,
ОТНОСЯТСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ
СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Таким образом, грамотная фиксация в акте обстоятельств имеет значение для последующего рассмотрения споров, связанных с затоплением квартиры.

Акт о залитии. Форма акта произвольная, составляется и подписывается комиссионно. Если член комиссии отказывается от подписи, в текст документа вносится соответствующая запись. Проставляется дата составления акта и печать управляющей организации.

В акте должны быть сведения: о собственниках, нанимателях затопленного жилого помещения и квартиры, в которой произошло протекание, о представителях управляющей организации.

Указываются факты затопления и повреждения имущества, места и объёмы затопления квартиры и повреждения имущества. Например, в квадратных метрах выражаются размеры повреждений потолка и стен, для повреждённого имущества указывается степень повреждения с описанием идентифицирующих признаков вещей.

В акте обязательно фиксируют причину затопления, причинно-следственную связь между повреждениями и причиной залития.

Размер ущерба, причинённого залитием квартиры, можно установить с помощью составления отчёта об оценке.

Выполняет отчёт об оценке организация, имеющая право заниматься оценочной деятельностью, в том числе оценкой повреждённого имущества, а не только оценкой строительных материалов и отделки квартиры.

В случае несогласия с размером ущерба, рассчитанным оценщиком, может быть назначена судебная экспертиза.

Например, по делу № 2-10708/2016 о возмещении ущерба, причинённого заливом квартиры, ответчик не согласился с отчётом независимого оценщика и просил назначить судебную экспертизу по оценке рыночной стоимости затрат на восстановительный ремонт квартиры.

Противоправное поведение причинителя вреда. Собственница квартиры Б. обратилась в суд с иском к Г., предполагая, что по вине ответчика из-за протечки по контргайке радиатора отопления затопило квартиру истца¹. В качестве соответчика судом привлечена управляющая компания, утверждающая, что течь на пробке радиатора произошла вне границ её ответственности.

Суд первой инстанции возложил ответственность на собственников квартиры. Суд апелляционной инстанции принял новое решение, посчитав, что неверно определены границы эксплуатационной ответственности управляющей компании.

¹ Дело № 33-992/2016.

Радиаторы отопления в квартире не оснащены отключающими устройствами, выполняют функции по обслуживанию более одной квартиры, относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома, предназначены для «функционирования системы отопления в целом и являются её неотъемлемыми элементами, без которых данная система не может функционировать».

**ГРАНИЦЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ — ДО ПЕРВОГО ЗАПОРНОГО
РЕГУЛИРОВОЧНОГО УСТРОЙСТВА НА ОТВОДАХ ОТ
СТОЯКОВ В КВАРТИРЕ**

Залив квартиры произошёл вследствие ненадлежащего исполнения управляющей компанией обязанностей по содержанию систем отопления.

Обратим внимание, что управляющая компания представила суду договор по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которым разграничена зона эксплуатационной ответственности на системах отопления, а на собственников квартир возложена ответственность по содержанию и ремонту общедомового имущества. Суд не принял во внимание подобные условия договора ввиду их противоречия Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, и требованиям гражданского и жилищного законодательства.

Указанные выше Правила устанавливают порядок разграничения имущества собственника жилого помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно п. 1 Правил состав

общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме. В состав общего имущества включается:

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (п. 2 «д» Правил);
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (п. 6 Правил);
- внутридомовые инженерные сети системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, приборов учёта, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков (п. 5 Правил).

В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся, в том числе инженерные коммуникации, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В деле № 2-1336/2016 собственница квартиры предъявила иск о возмещении материального и морального вреда, причинённого пролитием квартиры в результате капитального ремонта крыши. Ответчиками в иске указаны управляющая компания и юридическое лицо, выполнявшее работы по капитальному ремонту крыши. В суде установлено, что между управляющей компанией и ООО «З» заключён договор подряда на выполнение работ по ремонту кровли многоквартирного дома. Управляющая компания

считала, что является в таком случае ненадлежащим ответчиком, так как работы, приведшие к залитию квартиры, выполнялись подрядчиком.

Суд возложил ответственность на управляющую компанию. Анализ договора подряда показал, что его условиями не предусмотрено возмещение ущерба, причинённого подрядчиком в ходе выполнения работ на объекте заказчику и иным третьим лицам.

Согласно п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённом постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, управляющие организации отвечают перед собственником помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества. В соответствии с п. 11 Правил содержание общего имущества включает в себя в том числе текущий и капитальный ремонт.

Суд обратил внимание, что между истцом и подрядчиком договорные отношения отсутствуют, а одного факта возникновения ущерба в результате ремонтных работ на кровле жилого дома недостаточно для возложения ответственности.

Суд признал подрядную организацию ненадлежащим ответчиком и в удовлетворении исковых требований отказал.

Ответственность нанимателя жилого помещения. В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причинённый личности или имуществу гражданина, а также вред, причинённый имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние и проводить текущий ремонт жилого помещения (подп. 3 п. 3 ст. 67 ЖК РФ).

Например, С. обратилась с иском к П., являющемуся нанимателем жилого помещения, с требованием о возмещении ущерба, причинённого заливом квартиры. Суд привлёк в качестве ответчика региональное

Управление Министерства внутренних дел Российской Федерации, в чьём оперативном управлении находится квартира².

Договор найма квартиры, заключённый УМВД РФ с П., предусматривал обязанность нанимателя обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, проводить текущий ремонт жилого помещения, при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящего в нём, немедленно принимать меры к их устранению и сообщать в эксплуатирующую организацию.

Суд возложил ответственность за пролитие квартиры на нанимателя жилого помещения П.

В деле № 33-903/2017 ответчик проживал в квартире на основании договора коммерческого найма жилого помещения, что подтверждалось договором и актом приёма-передачи.

В результате прорыва в квартире нанимателя причинён ущерб расположенному ниже помещению. Согласно условиям договора коммерческого найма жилого помещения наниматель обязан содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии. Суд посчитал, что именно наниматель жилого помещения несёт ответственность за причинённый ущерб.

Противоправное поведение причинителя вреда может выражаться в следующем: не обеспечено надлежащее техническое состояние водоснабжения и канализации, оборудование установлено с нарушением правил монтажа, халатное отношение собственника или нанимателя к сантехническому оборудованию, техническое состояние инженерного оборудования в квартире оставлено без внимания.

Сведения о противоправности поведения причинителя вреда можно получить из актов проверок технического состояния оборудования, актов о заливе, заключения эксперта, подтвердить свидетельскими показаниями.

² Дело № 33-3032/2015.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме позволяют сформулировать выводы по вопросу виновности лиц в затоплении.

Стояки холодного и горячего водоснабжения: границы ответственности управляющей организации — до первого запорного регулировочно-

**ЕСЛИ СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ
САМОСТОЯТЕЛЬНО ПРОИЗВЁЛ РЕМОНТ, ЗАМЕНУ
ОБОРУДОВАНИЯ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ, ТО
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НЕСЁТ САМОЛИЧНО**

го устройства на отводах от стояков в квартире, включая само устройство (краны). Собственник квартиры отвечает за оборудование, расположенное в квартире после запорных регулировочных устройств.

Система отопления: управляющая организация отвечает за всю систему отопления, в том числе стояки, радиаторы, запорную аппаратуру и прочее оборудование. Если собственник квартиры самостоятельно произвёл ремонт, замену оборудования системы отопления, то ответственность несёт самолично.

Например, Т. предъявила требования к З., нанимателю жилого помещения по договору социального найма, о возмещении ущерба, причинённого заливом квартиры³. Суд установил, что в квартире ответчика произошла разгерметизация вентиля, расположенного после первого отключающе-

³ Дело № 2-3/2017.

го устройства и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома. Наниматель жилого помещения З. признан ответственным за надлежащее состояние оборудования. Аргументы З. о разрушении вентиля вследствие гидравлического удара не были подтверждены.

В результате разгерметизации системы отопления произошёл залив расположенной ниже квартиры⁴. Суду предстояло выяснить, произошёл залив квартиры в результате неисправности общего имущества или имущества собственника квартиры. Позиция суда: недостаточно только факта нахождения имущества внутри или за пределами дома, нужно установить, обслуживает ли оборудование более одного помещения. Если да, то оборудование можно отнести к общему имуществу многоквартирного дома.

Таким образом, для определения лица, ответственного за залив квартиры нужно определить, кто отвечает за оборудование, течь в котором стала причиной затопления (собственник, наниматель квартиры, расположенной выше, управляющая компания).

ПРИЧИННО-СЛЕДСТВЕННАЯ СВЯЗЬ И ВИНА ПРИЧИНТЕЛЯ ВРЕДА

Например, суд отказал в удовлетворении исковых требований о возмещении ущерба, причинённого залитием квартиры⁵. В акте обследования причины залива не были определены. В судебном разбирательстве суд не смог установить причинно-следственную связь между заливом и причинённым имуществу ущербом.

В силу ст. 1064 ГК РФ наличие вреда и его размер доказываются потерпевшим, при этом вина причинителя вреда предполагается. Отсюда следует, что отсутствие вины доказывается лицом, причинившим вред.

П. обратилась с иском к управляющей компании о возмещении материального вреда, причинённого залитием квартиры⁶. Ответчик не согласился с решением суда, обязывающим его возместить вред, посчитав, что

⁴ Дело № 42-КГ16-3.

⁵ Дело 2-45/11.

⁶ Дело № 33-5425/2016.

его вина в причинении вреда истцу вследствие залития квартиры не доказана. Судебная коллегия областного суда указала, что статьёй 1064 ГК РФ установлена презумпция вины причинителя вреда, поэтому лицо, причинившее вред, освобождается от его возмещения только в случае, если

**ЛИЦО, ПРИЧИНИВШЕЕ ВРЕД, ОСВОБОЖДАЕТСЯ
ОТ ЕГО ВОЗМЕЩЕНИЯ ТОЛЬКО В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ
ДОКАЖЕТ, ЧТО ВРЕД ПРИЧИНЕН НЕ ПО ЕГО ВИНЕ**

докажет, что вред причинен не по его вине. Следовательно, бремя доказывания отсутствия своей вины лежит на лице, причинившем вред, то есть на ответчике. Таких доказательств ответчик суду не представил.

ТРЕБОВАНИЯ О КОМПЕНСАЦИИ МОРАЛЬНОГО ВРЕДА, ПРИЧИНЁННОГО ЗАЛИТИЕМ КВАРТИРЫ

Истец С. обратилась с иском к К. о возмещении ущерба, причинённого заливом квартиры, компенсации морального ущерба⁷. Считала, что испытывала неудобства в виде незапланированных уходов с работы, обращения к оценщикам, что отнимало силы, нервы и время. Утверждала, что физические и нравственные страдания заключались в обострении заболеваний, ухудшении отношений на работе.

Суд отказал во взыскании с ответчика компенсации морального вреда исходя из характера нравственных и физических страданий истца. Отметим, что характер физических и нравственных страданий оценивается су-

⁷ Дело № 2-471/2014.

дом с учётом фактических обстоятельств, при которых был причинён моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причинённых потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда.

**ЕСЛИ ЗАЛИВОМ ПРИЧИНЁН ВРЕД ТОЛЬКО
ИМУЩЕСТВУ, НО НЕ ЛИЧНОСТИ ИСТЦА,
ТО НЕТ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ КОМПЕНСАЦИИ
МОРАЛЬНОГО ВРЕДА**

**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**

Павел Хлебников

Неоднократность при увольнении за систематическое неисполнение указаний руководителя. Мнения судов

Илья Тусаров

Коллективная ответственность за кражи и недостачи на предприятиях торговли

Ольга Байдина

Двойной надзор за исполнением трудового законодательства. Возможно ли это?

Татьяна Горошко

Папа вместо мамы дома с детьми: какие могут быть судебные споры

Иван Барышников

Что будет с работниками?

Виктория Мариновская

Отказ в приеме на работу — не повод для суда

Павел Хлебников

Изменение существенных условий труда: опасайтесь их изменения под давлением

КС оммерческие споры

ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

№ 1 | 2017

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Наследственные споры в отношении акций

Прекращение полномочий единоличного исполнительного органа ООО без ведома единственного участника общества: судебная практика

Кибератаки

Правовые проблемы взыскания заказчиком с подрядчика убытков по договору на строительство нефтяных скважин

Проблемы оценки ущерба, причиненного кибератакой

Споры по налогам с недвижимости

Некоммерческая Национальная Деловая Премия

«КАПИТАНЫ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА»

25 апреля в «Империл Парк Отель & SPA»

Номинации:

ЛУЧШИЕ РАБОТОДАТЕЛИ

ДЕЛОВАЯ РЕПУТАЦИЯ

ЛУЧШИЕ HRD

ЛУЧШИЕ SEO

А так же

ЛУЧШИЕ КАПИТАНЫ

• бизнес-школы • вузы • деловые журналы • деловые сайты • издательства • кадровые агентства
• консалтинговые компании • коучинговые центры • тренинговые компании • юридические фирмы



По вопросам участия и спонсорства

TP@TOP-PERSONAL.RU