



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

май 2018

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

*Наталья Пластинина*

**Сначала — план, потом — дом!**

*Владимир Алистархов*

**Суд должен рассудить спор между управляющей компанией, собственниками помещений и арендаторами**

*Яна Леликова*

**Сложные ситуации досрочного расторжения договора аренды помещения: споры между субъектами коммерческой деятельности**

*Ольга Королькова*

**Обзор судебной практики по спорам, связанным с самовольным строительством на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта**

*Ольга Чаумова*

**Блокчейн в недвижимости**

*Мария Бондаренко, Ольга Савостьянова*

**А разве можно у нас так отобразить имущество?**

*Светлана Щербатова*

**Мошеннические схемы с квартирами психически больных людей**

# КОЛОНКА РЕДАКТОРА

«Арзамасский прецедент» — видимо, так назовут юристы случай изъятия квартиры у депутата городской думы по причине того, что он не смог подтвердить свои трудовые доходы... стр. 69-75.

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

---

**ДДУ**



Наталья Пластинина

**Сначала — план, потом — дом! . . . . .7**

---

**Аренда**



Владимир Алистархов

**Суд должен рассудить спор между управляющей  
компанией, собственниками помещений и  
арендаторами. . . . .21**

Яна Леликова

**Сложные ситуации досрочного расторжения  
договора аренды помещения: споры между  
субъектами коммерческой деятельности . . . . .29**

---

**Самовольные постройки**

Ольга Королькова

**Обзор судебной практики по спорам, связанным  
с самовольным строительством на земельном  
участке, разрешённое использование которого  
не допускает строительства на нём данного  
объекта . . . . .39**

---

**Криптовалюта**

Ольга Наумова

**Блокчейн в недвижимости . . . . .51**

## Мнения практиков



Олег Матюнин, Андрей Комиссаров

**Мнения практиков** .....63



## Дискуссия



Мария Бондаренко, Ольга Савостьянова

**А разве можно у нас так отобрать имущество?** .....69



## ЖКХ



Роман Кузьмак

**Фактическое потребление электроэнергии превысило норматив. Кто должен платить, если сменился собственник?** .....77

## Мошенники

Светлана Щербатова

**Мошеннические схемы с квартирами психически больных людей** .....83



Наталья Пластинина

**Сделка с совестью не состоялась, потому что заинтересованных нет?** .....97

**с. 7**

Наталия Пластинина

**И**нициатор изменений решил получить побольше прибыли с объекта за счёт строительства ещё парочки многоэтажек на месте мини-зоопарка...

---

**с. 39**

Ольга Королькова

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

**с. 21**

Владимир Алистархов

**О**тключая электроэнергию, управляющая компания рискует лишиться активов арендаторов, которые могут даже не знать о том, что арендодатели не платят за электроэнергию...

---

**с. 29**

Яна Леликова

**Е**сли арендатор произвёл значительные улучшения без согласия арендодателя, то неотделимые улучшения не подлежат возмещению...

---

**с. 69**

Мария Бондаренко

**Е**сли перевод денежных средств проходил через расчётный счёт, суды обычно признают их в составе подтверждённых доходов...

**с. 51**

Ольга Наумова

... **П**оскольку записи в блокчейне нельзя удалить или подделать, недобросовестные банкиры при крахе своих организаций будут лишены возможности уничтожить клиентские базы...

**с. 77**

Роман Кузьмак

... **Д**оказательств того, что электроэнергия была потреблена предыдущим собственником, не существует. Ответчиком указанный факт не доказан...

**с. 73**

Ольга Савостьянова

... **С**уд, рассматривающий дело, принимает любые доказательства, которые подлежат оценке судом по внутреннему убеждению...

**с. 83**

Светлана Щербатова

... **С**правка о проведении медицинского освидетельствования «продавца» в день продажи квартиры не может являться достаточным доказательством...

**с. 97**

Наталия Пластинина

... **В** схеме были задействованы не только застройщик, инвестор и подрядчики, инвестор, но и властные структуры...

## Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО**

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

**Главный редактор издательства:**  
Александр Гончаров.

**Выпускающий редактор журнала:**  
М. Быкова

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

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

**PR-отдел:** tp@top-personal.ru

**Корректор:**  
О. Трофимова.

**Дизайн, верстка:**  
О. Дегнер.

**Интернет-проекты:**  
П. Москвичев.

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

**Пресс-служба:**  
pr@estate-law.ru

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

**Гл. бухгалтер**  
Н. Фомичева.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 15.04.2018.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 64-35.**

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

 © , 2018

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



**Наталья Пластинина**

# Сначала — план, потом — дом!



**Новость дня.** Представьте<sup>1</sup>, что вы всю жизнь копили себе (или родным) на квартиру своей мечты, долго искали, выбирали, урезая свои расходы во всём, и нашли идеальный вариант: новенький 9-этажный дом в стиле сталинской застройки с панорамными окнами на лес, находится в шаговой доступности от метро, на закрытой охраняемой территории со своим паркингом, торговым центром, парком, мини-зоопарком, детскими садами, школой, спортивной площадкой, закрытыми дворами без машин и даже прудом с пляжной зоной! Да, пусть 10 км от МКАД, да, пусть цены на 20 % выше средней по району, но зато рядом шикарный лес и метро в 15 минутах. Это ли не мечта? Вот так же подумали «счастливые» обладатели 4500 квартир в 6 домах ЖК «Рассказово», переплачивая за концепцию жилого комплекса. Такую концепцию застройщик Sezar Group представлял с момента старта продаж в 2014 году. Вся эта красота была изложена в буклете и на официальном сайте, а также на макетах в офисах продаж. Квартиры с видом на парк или пруд стоили существенно дороже — на 10-13 тыс/кв.м. То есть люди реально переплачивали только за красивый вид из окна. Летом 2017 года сдали 4 дома, и люди начали делать ремонт, а кто-то даже переехал. Но случайным образом 27 февраля 2018 года вскрылась афера, которая тянет на номинацию «афера века»: план застройки скорректирован почти год назад без уведомления жильцов. Согласно новому проекту жильцов лишили торгового центра, парка, зоопарка, застроив всё это уродливыми высотками в 22 этажа суммой в 33 подъезда.

Афера была проведена очень технично: застройщик беспричинно задержал выдачу актов приёма-передачи уже построенных квартир. И тем временем в конце февраля 2018 г. провёл окончательные слушания по изменению плана застройки. Согласно закону на таких слушаниях должны присутствовать заинтересованные лица, в том числе и те, кто проживает на данной территории. Однако, поскольку участники ДДУ технически даже не могли присутствовать на этих слушаниях в силу отсутствия пока у них оформленного права собственности (вот зачем застройщик не выдавал акты приёма-передачи!), да и уведомлены о таких слушаниях не были, слушания были проведены по принципу «ты, да я, два мы с тобой». То есть на них совершенно законно присутствовали только... представители застройщика и прочие сомнительные лица, которые еди-

1 [https://pikabu.ru/story/afera\\_goda\\_v\\_moskve\\_5801842](https://pikabu.ru/story/afera_goda_v_moskve_5801842)

ногласно поддержали проект. В протоколе слушаний 300 человек единогласно проголосовали за изменение плана.

Как итог: теперь жильцы, переплатившие огромные деньги за уютный комплекс, за вид на парк, за инфраструктуру, купили вид в кирпичную стену муравейника в 10 км от МКАД по цене квартиры в Москве. Теперь они «пропадают» в борьбе с возникшей ситуацией: пишут письма по всем инстанциям, комментируют рекламу в соцсетях, пытаются предупредить будущих покупателей, выходят на пикеты и митинги.

Но застройка уже идёт полным ходом по новому плану...

В очередной раз граждан, доверившихся схеме взаимодействия с застройщиком и заключивших договоры долевого участия (далее — ДДУ), оказалось легко и просто обмануть. Причём сразу в нескольких направлениях.

Обман 1: необоснованно завышенная цена жилья.

Обман 2: неоправданные ожидания будущих жильцов, ненадлежащий результат.

Обман 3: всё законно, и права не нарушены, но интерес участников ДДУ не соблюден.

## **СНАЧАЛА — ПЛАН, ПОТОМ — ДОМ!**

**Изначально все объекты недвижимости «привязаны» к земле.**

О том, что всё «должно быть по плану», всем известно из норм Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ). В современном населённом пункте нельзя хаотично строить всё, что вздумается, и перестраивать то, что не получилось

Сначала подлежащий будущей застройке земельный участок подвергается некоему планированию. Разрабатываются и утверждаются проекты-планы (весь перечень указан в п. 1 ст. 5.1. ГрК РФ):

- проект планирования территории,
- проект межевания территории,
- градостроительный план земельного участка.
- проект генерального плана,
- проект правил землепользования и застройки,
- проект правил благоустройства территорий.

**ИНИЦИАТОР ИЗМЕНЕНИЙ РЕШИЛ ПОЛУЧИТЬ  
ПОБОЛЬШЕ ПРИБЫЛИ С ОБЪЕКТА ЗА СЧЁТ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЕЩЁ ПАРОЧКИ МНОГОЭТАЖЕК  
НА МЕСТЕ МИНИ-ЗООПАРКА**

И только после утверждения этих проектов начинается, собственно, вся остальная часть процедуры застройки новых территорий.

«Главным» среди этих планов для **будущих жильцов**, исходя из положений ст. 42 ГрК РФ, является план планирования территории, который помимо прочих сведений содержит положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе:

- о плотности и параметрах застройки территории,
- о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения,

— о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

То есть изначально план территории (не берём в расчёт точечную застройку) разрабатывается и утверждается не только в отношении, допустим, 10 домов, но сразу же в контексте с инфраструктурой (садики, школы, парки, поликлиники, зоны отдыха, игровые площадки и пр.)

В рассматриваемом случае с ЖК «Рассказово» произошёл непопулярный случай изменения плана комплексной застройки. «Непопулярный» — потому что встречается в практике нечасто. Обычно изменение плана застройки происходит по инициативе властей по причине первоначально не учтённых параметров, например транспортных развязок. Поэтому уже при наличии на земельном участке нескольких построенных домов становится необходимым изменить изначальноный план-проект для того, чтобы «вписать» в него дороги – светофоры - развязки. Но, как правило, это не касается замены инфраструктуры на ещё несколько домов, как случилось в ЖК «Рассказово». Чаще всего инфраструктура «двигается», и даже, возможно, смещается, «урезается», но не заменяется целиком на новые объекты.

Это на практике других застройщиков и других территорий. В случае же с ЖК «Рассказово» инициатор изменений (думается всё-таки, что это был застройщик!) решил получить побольше прибыли с объекта за счёт строительства ещё парочки многоэтажек на месте мини-зоопарка. Мини-зоопарк же ему не принесёт столько ощутимых денежных знаков на счёт...

**Для того чтобы изменить первоначальный проект и вместо поликлиники, парка и мини-зоопарка запланировать строительство многоэтажек, необходимо провести общественные слушания.**

Безальтернативный порядок проведения предварительных общественных слушаний при изменении любого из проектов вышеуказанного переч-

ня предусмотрен «в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства» (п. 1 ст. 5.1 ГрК РФ). Исключений из этого правила немного. Так, без проведения публичных слушаний подготавливается и утверждается документация по планировке территории для размещения линейных объектов, которые относятся к объектам федерального, регионального значения, а также местного значения, если они расположены на территории двух или более субъ-

**В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ ЗАСТРОЙЩИК  
ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАНА ДОЛЖЕН СПРОСИТЬ  
СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В УЖЕ ПОСТРОЕННЫХ  
ДОМАХ ОБ ИХ ОДОБРЕНИИ ТАКОГО ИЗМЕНЕНИЯ  
ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

ектов РФ, муниципальных районов (см. регулирование нормами ст. 45 ГрК РФ). В остальных случаях публичные слушания обязательны.

**Участниками общественных обсуждений** или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утверждённых документов, **являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели** находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них **объектов капитального строительства**, а

также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (п. 2 ст. 5.1. ГрК РФ).

Попросту говоря, в соответствии с законом застройщик для изменения плана должен спросить собственников квартир в уже построенных домах об их одобрении такого изменения застройки территории, собрав всю информацию по общественным слушаниям.

Согласно пункту 4 ст. 5.1. ГрК РФ процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее — информационные системы), и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) **подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;**

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

**Ничего этого в ЖК «Расказово» не было.** Вернее, всё это было сделано без собственников квартир. Потому как собственниками они пока не стали... Они ждали выдачи им актов приёма-передачи построенных квартир. А их намеренно «задерживали» для недопущения до этих самых слушаний.

С точки зрения ЗАКОНА — всё идеально и правильно. Участвовали только распорядители квартир (собственников-граждан ещё же нет) — застройщик и К” (думается, администрация района). Друг друга послушали и... приняли решение о нужности ещё нескольких многоэтажек вместо парка.

### А ЧТО С ПРАВАМИ УЧАСТНИКОВ ДДУ?

Согласно п. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «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) объектом долевого строительства является **жилое или нежилое помещение, машино-место**, 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.

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

Исходя из приведённых норм, участник ДДУ платит лишь за конкретные метры в конкретном доме на конкретном этаже. Парк под окнами и вид на озеро из окна — не являются предметом ДДУ. План застройки не является приложением к ДДУ. Более того, пока идёт строительство, участник ДДУ в силу закона никак повлиять на изменение плана застройки не может. Ведь в общественных слушаниях он ни по каким основаниям участвовать пока

не может (если только он не является собственником квартиры в соседнем уже сданном доме).

Случай в ЖК «Рассказово» весьма показателен. Для тех, кто уже заключил договор ДДУ и ждёт свои квартиры в этом комплексе, он принёс очень много негатива и, возможно, разрушил мечты о «светлом будущем»

**ПАРК ПОД ОКНАМИ И ВИД НА ОЗЕРО ИЗ ОКНА  
— НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ПРЕДМЕТОМ ДДУ. ПЛАН  
ЗАСТРОЙКИ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРИЛОЖЕНИЕМ К ДДУ**

с видом на лес и озеро. Возможно, что для тех, кто только приглядывается к новостройкам и решается на ДДУ, эта история послужит предостережением....

**В случаях комплексной застройки новых территорий опасность изменения плана застройки без согласия будущих жильцов сохраняется на протяжении всего этапа стройки.**

Может быть, в такой ситуации участник ДДУ может отказаться от дальнейшего участия в долевым строительстве и, досрочно расторгнув договор, вернуть затраченные средства? Если бы всё было так просто!..

Оснований для одностороннего отказа участником ДДУ от исполнения договора ДДУ в данной ситуации не имеется.

Согласно пункту 1.2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ в случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим



Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Пункт 1.1 той же ст. 9 Закона № 214-ФЗ перечисляет случаи, в каких по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут **в судебном порядке**:

**В СЛУЧАЯХ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ  
НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОПАСНОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ  
ПЛАНА ЗАСТРОЙКИ БЕЗ СОГЛАСИЯ БУДУЩИХ  
ЖИЛЬЦОВ СОХРАНЯЕТСЯ НА ПРОТЯЖЕНИИ  
ВСЕГО ЭТАПА СТРОЙКИ**

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Казалось бы, вот оно основание для расторжения ДДУ — подпункт 2 пункта 1.1. ст. 9 Закона № 214-ФЗ! Собирай доказательства (план застройки старый и план застройки новый) и иди требуй через суд расторжения ДДУ! Но и тут всё непросто...

Практика расторжения ДДУ по требованиям участников ДДУ в судебном порядке в ситуациях со схожими обстоятельствами, увы, не на стороне граждан.

**Пример из практики.** Граждане требовали у суда расторгнуть ДДУ, потому что в ДДУ было указано, что покупаемая квартира строится в доме монолитно-кирпичного типа. А на деле же оказалось, что тип дома сборно-монолитный. Расхождения случились в ДДУ и проектной документации. Суд тщательно проанализировал эти документы и пришёл к выводу... что имела место описка! Согласно проектной документации дом запроектирован по типу сборно-монолитного дома, а в ДДУ ошибочно был указан тип дома монолитно-кирпичный. При этом суд практически ещё и возложил ответственность за незнание расхождения на самих участников ДДУ – истцов. Суд отметил, что истцы до подписания договора имели достаточную возможность ознакомиться с проектной документацией, однако данным правом по собственному усмотрению не воспользовались. Доказательств, подтверждающих факт осуществления ответчиком строительства жилого дома с отступлением от проектной документации, а также доказательств, свидетельствующих о внесении изменений в проектную документацию, утверждённую ответчиком, не имеется. Суд отказал гражданам в расторжении ДДУ, взыскав за «описку» с застройщика компенсацию морального вреда в сумме 2000 (!!!) рублей каждому (Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 12.10.2016 по делу № 33-13971/2016<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=16543433540467097106928107&cacheid=65832DA909DBE5994480DAAB37DAD2DD&mode=splus&base=SOSB&n=196230&nd=0.09011334743878141#06349603524573207>



*Владимир Алистархов*

# Суд должен рассудить спор между управляющей компанией, собственниками помещений и арендаторами

*В средствах массовой информации появились сведения о том, что в бизнес-центре «Филитць» за долги по платежам арендаторам отключили электроэнергию.*

*Кажущаяся на первый взгляд несерьёзной проблема на деле является основанием для серьёзного разбирательства.*

## ЧТО ЗНАЧИТ ОТКЛЮЧИТЬ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ?

Это означает не только остановку работы любой компании, но и создание угрозы существенных потерь для бизнеса, в том числе всех данных, которые хранятся в электронном виде, а это, возможно, годы и годы упорной работы.

По сути, отключая электроэнергию, управляющая компания рискует лишиться активов арендаторов, которые могут даже не знать о том, что арендодатели не платят за электроэнергию, несмотря на получение ежемесячной платы от арендаторов.

В настоящем комментарии предлагаю разобраться в существующей проблеме оплаты или неоплаты потребляемой электроэнергии, придать решению проблемы правовой характер и определить возможные пути защиты незащищенных арендаторов.

### О САМИХ АРЕНДАТОРАХ...

С точки зрения безопасности бизнеса арендаторы прежде всего обязаны побеспокоиться о своих интересах, так как пустить всё на самотёк это значит получить тот результат, который есть в бизнес-центре «Филитць».

Кто мешал арендаторам, которые исправно платят арендную плату, но не вносят плату за электроэнергию, держать «руку на пульсе»?

Никто не поверит в то, что управляющая компания бизнес-центра так сразу без предупреждения пришла и «отрезала провода». Так дела не делаются на практике.

Как правило, до всех арендаторов и собственников управляющая компания доводит информацию о том, что есть задолженность по оплате, и если после предупреждения задолженность не погашается в определённый срок, то управляющая компания переходит к жёстким мерам воздействия на неплательщиков.

Сейчас мы не говорим о том, вправе ли это делать управляющая компания, мы говорим о том, что она таким способом защищает свои интересы.

Арендаторы, в свою очередь, зная о задолженности, с точки зрения своих интересов могли бы попробовать разрешить ситуацию с собственниками помещений, но этого никто не сделал.

В конце концов всегда возможно оплатить задолженность по электроэнергии, а потом позднее получить своё за счёт уменьшения арендной платы по договорённости с арендодателем.

**ОТКЛЮЧАЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ, УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ РИСКУЕТ ЛИШИТЬ АКТИВОВ  
АРЕНДАТОРОВ, КОТОРЫЕ МОГУТ ДАЖЕ  
НЕ ЗНАТЬ О ТОМ, ЧТО АРЕНДОДАТЕЛИ  
НЕ ПЛАТЯТ ЗА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ**

Есть и другие пути выхода из ситуации, например поменять арендуемое помещение, но, вероятно, никто ничего не хотел делать, что и привело к проблеме, которую придётся решать уже другими способами.

В конце концов возможно заключить договор относительно электропотребления напрямую с управляющей компанией, минуя собственника помещения, что будет отвечать требованиям ст. 539 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ).

Итак, вывод первый.

Арендаторы, конечно, косвенно, но сами виноваты в том, что остались без электроэнергии, так как вовремя не побеспокоились о своих интересах.

### ПРАВОВОЙ ВЗГЛЯД...

В сложившейся ситуации, когда осуществлено отключение офисов от электроэнергии, необходимо разбираться отдельно по каждому отключённому офису.

Важно понимать, кто должен вносить плату за электроэнергию, в какие сроки и на каких условиях. Если это должны делать собственники помещений и это предусмотрено договором между управляющей компанией и собственником, то к собственнику и надо предъявлять счёт.

**АРЕНДАТОРЫ, КОНЕЧНО, КОСВЕННО,  
НО САМИ ВИНОВАТЫ В ТОМ, ЧТО ОСТАЛИСЬ  
БЕЗ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, ТАК КАК ВОВРЕМЯ  
НЕ ПОБЕСПОКОИЛИСЬ О СВОИХ ИНТЕРЕСАХ**

Но отсюда вопрос: каким образом управляющая компания может предъявить счёт?

Согласно ч. 2 ст. 546 ГК РФ прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом - юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением допускается в установленном законом или иными правовыми актами порядке в случае нарушения указанным абонентом обязательств по оплате энергии.

То есть, другими словами, управляющая компания на совершенно законных основаниях вправе отключить арендаторам электроэнергию, даже если последние в срок и в полном объёме оплачивают арендные платежи, так как в данном случае в приоритете договорные отношения между управляющей компанией и собственником помещения.


КОНФЕРЕНЦИЯ 




НОЯБРЬ 2018 Г

# ЭФФЕКТИВНЫЕ СИСТЕМЫ ОПЛАТЫ ТРУДА



Многие работают по старинке.  
Да и стоит ли слепо копировать  
чьи-то новые идеи по организации  
и оплате труда?

Об этом поговорим на конференции :  
практики из успешных компаний поделятся  
своими кейсами в этом непростом деле.

По итогам конференции  подготовит журнал-альманах  
«Системы оплаты труда», который получат все подписчики .  
Участие в конференции для подписчиков  — бесплатно.

*Яна Леликова*

# Сложные ситуации досрочного расторжения договора аренды помещения: споры между субъектами коммерческой деятельности

*В этой статье мы будем говорить об арендных отношениях в сфере недвижимости, а именно о сдаче в аренду нежилых помещений. Рассмотрим споры, возникшие из-за необходимости досрочного прекращения арендных отношений, и с какими проблемными ситуациями при этом можно столкнуться.*



Арендные отношения возникают между участниками гражданского оборота довольно часто. По своей сути передача помещения в аренду — это бизнес для бизнеса, в котором, как правило, фигурирует достаточно дорогостоящее имущество и затрагиваются интересы сторон, целью которых является получение прибыли. Одна из сложностей в таких правоотношениях заключается в том, что доступ к имуществу, находящемуся как в собственности арендодателя, так и в собственности арендатора по месту помещения, как и к самому помещению, имеется у обеих сторон, а значит, и препятствовать в этом доступе также могут обе стороны. Кроме этого, помещение, являющееся объектом договора, требует определённого

**ЕСЛИ АРЕНДАТОР ПРОИЗВЁЛ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ  
УЛУЧШЕНИЯ БЕЗ СОГЛАСИЯ АРЕНДОДАТЕЛЯ,  
ТО НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ НЕ ПОДЛЕЖАТ  
ВОЗМЕЩЕНИЮ**

содержания и каких-либо материальных вложений, а на какой из сторон договора лежит такая обязанность, не всегда ясно. В результате частой несогласованности действий сторон договора по ряду важных вопросов, с учётом всех особенностей объекта договора аренды, в суды поступает большое количество споров по данной тематике.

Сразу конкретизируем, о чём пойдет речь, и разграничим понятия аренды и найма. Договор найма заключается в том случае, если предоставляется во владение и пользование жилое помещение для проживания в нём. В свою очередь, договор аренды, о котором речь идёт в главе 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), предусматривает предоставление во временное владение и пользование или во временное

пользование любое недвижимое или движимое имущество, которое не теряет своих свойств в процессе такого использования, так называемые непотребляемые вещи. Таким образом, главный признак, по которому различаются указанные договоры, — это цель: или это проживание, или осуществление коммерческой деятельности — и, соответственно, назначение самого помещения.

**СОГЛАСОВАНИЮ С АРЕНДОДАТЕЛЕМ ПОДЛЕЖИТ  
НЕ ТОЛЬКО САМ ПО СЕБЕ ФАКТ ПРОИЗВОДСТВА  
КАКИХ-ЛИБО РАБОТ, НО ОБЪЁМ И СТОИМОСТЬ  
УЛУЧШЕНИЙ**

Любой договор аренды может быть заключен как на определённый в договоре срок, так и на неопределённый. Важно знать, что договоры, заключённые на срок, превышающий 11 месяцев, подлежат государственной регистрации. Это необходимо для того, чтобы официально было отражено обременение в виде аренды, в первую очередь для осведомлённости третьих лиц, если, например, такое имущество будет отчуждаться по договору купли-продажи. Исходя из практики, договоры аренды довольно часто заключаются на срок, не превышающий предел, для которого требуется регистрация.

Договор аренды может быть как ограничен сроком, указанным в договоре, так и быть продлённым, так называемым пролонгированным. При этом не требуется какого-либо дополнительного письменного документа, достаточно согласия сторон и отсутствия предъявленного требования об обратном. Такая возможность должна быть обязательно прописана в договоре.

Далее перейдём к рассмотрению самой сути досрочного расторжения и рассмотрим споры, возникшие в результате этого. Статья 450 ГК РФ предусматривает, что досрочное расторжение договора аренды возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено договором или законом.

Статьёй 619 ГК РФ предусмотрены случаи, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя, а статьёй 620 ГК РФ — случаи досрочного расторжения договора судом по требованию арендатора. Также указано, что договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора.

Исходя из норм закона чётко прослеживается, что процедура одностороннего расторжения договора должна быть строго регламентирована, перечень оснований установлен законом, который может быть расширен конкретными сторонами только путём достижения согласованности и отражения в договоре. Важно обратить на это особенное внимание и очень чётко прописывать все возможные случаи и избегать неоднозначных формулировок.

Примером может являться дело № А40-53452/2014. Верховный Суд РФ в Определении № 305-ЭС15-6784 от 03.11.2015 указал, что условиями договора аренды между сторонами было прямо предусмотрено право арендатора отказаться от договора при определённых условиях. В связи с чем арендатор при расторжении договора воспользовался своим правом на вполне законных основаниях.

Некоторые арендаторы имеют заблуждение относительно оснований расторжения и при этом неверно трактуют пункты в договоре. Так, по делу № А38-4905/2017, рассмотренному Арбитражным судом Республики Марий Эл, ответчик в лице арендатора указал, что он реализовал право досрочного расторжения договора аренды в одностороннем порядке без обоснования причины, при этом обратил внимание на то, что он неоднократно сообщал о своей готовности освободить занимаемое им помещение, в связи с чем направил арендодателю уведомление. Арендатор был уверен в правомерности своих действий. В свою очередь суд исследовал материалы дела и указал на то, что одностороннее расторжение по инициативе арендатора исходя из заключённого договора могло быть только в

том случае, если помещение стало бы непригодным для использования, а иных оснований в нём не предусмотрено. В связи с чем договор признали действующим до истечения его срока и с арендодателя взыскали арендную плату за весь этот период.

Также дело с подобными обстоятельствами рассматривалось в Арбитражном суде Самарской области № А55-28556/2014, по которому суды трёх инстанций изначально подтвердили законность действий арендатора по

**В ДОГОВОРЕ НЕОБХОДИМО ОГОВОРИТЬ, КТО  
ОБЯЗАН ДЕЛАТЬ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ, А КТО  
КАПИТАЛЬНЫЙ, И В КАКИЕ СРОКИ**

одностороннему расторжению. Суды основывались на том, что арендатор уведомил арендодателя о прекращении арендных отношений и готовности передать помещение. И поскольку арендодатель был осведомлён о желании арендатора освободить помещение и при этом уклонялся от его приёмки, суды при таких фактических обстоятельствах признали одностороннее расторжение законным. Однако Верховный Суд Российской Федерации не согласился с доводами нижестоящих инстанций. В ходе рассмотрения дела в Верховном Суде было признано, что в договоре отсутствовали какие-либо основания для одностороннего расторжения договора арендатором. В связи с чем договор был признан действующим, и суды обязали арендатора внести арендные платежи за весь период действия договора аренды, даже за период фактического отсутствия арендатора в помещении.

А если в договоре всё же не прописаны условия досрочного расторжения, а арендатору, например, бизнес стал не выгоден и пропала потребность в аренде помещения, как действовать в таком случае?

Как подтверждает судебная практика, если договор аренды, заключённый на определённый срок, является действующим, арендатор обязан вносить арендную плату за всё время нахождения и даже отсутствия в помещении. Поэтому крайне важно продумать все риски заранее и прописать уже на этапе заключения договора всевозможные ситуации одностороннего расторжения договора по инициативе какой-либо из сторон.

**ЕСЛИ ОБЯЗАННОСТЬ АРЕНДАТОРА ПРОВОДИТЬ  
КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ НЕ ПРОПИСАНА В  
ДОГОВОРЕ, ТО АРЕНДОДАТЕЛЬ НЕ ИМЕЕТ ПРАВА  
ТРЕБОВАТЬ КОМПЕНСАЦИИ ИЛИ УКЛОНЯТЬСЯ ОТ  
ПРИЁМКИ**

Если же договор заключен на неопределённый срок, то согласно ст. 610 ГК РФ каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону при аренде недвижимого имущества за три месяца, если опять же иной срок не установлен договором.

Если договор является пролонгированным, а арендодатель уклоняется от приёмки помещения по истечении срока договора аренды, может ли арендатор самостоятельно покинуть помещение? Да, но чтобы в такой ситуации не взять на себя бремя несения дополнительных арендных платежей за время уже фактического отсутствия арендатору важно оформить всю процедуру документально. Необходимо обязательно заранее, до даты истечения срока аренды, отправить уведомление о расторжении договора и оставлении помещения с просьбой направить своего представителя для приёмки, а также иметь на руках документ, подтверждающий такое от-

правление и получение его арендодателем. В этом случае арендодатель не сможет ссылаться на незаконность действий арендатора и потребовать арендных платежей. Данная позиция выражена в п. 37 Информационного письма ВАС от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

При досрочном освобождении помещения также часто проблемы бывают связаны именно с осуществлением ремонта в арендованном помещении и производстве каких-либо улучшений в нём. По нормам закона бремя содержания имущества лежит на его собственнике. И поэтому поддерживать в пригодном для использования состоянии помещение, которое сдаётся в аренду, изначально обязанность арендодателя. Нередко собственники помещения отказываются нести бремя содержания и возлагают эту обязанность на арендатора. И возникает меньше споров, если это согласовано сторонами и отражено в договоре. Если же такое условие не согласовано, а помещение требует серьёзного ремонта, то арендатор, которому в таком ремонте отказал арендодатель, может понести достаточно серьёзные расходы.

Важно знать, что существуют отделимые и неотделимые улучшения. Если в договоре не указано иное, то отделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью арендатора, и в этом случае ситуация гораздо прозрачнее. В случае освобождения помещения, в том числе в связи с досрочным расторжением договора аренды, арендодатель имеет право изъять такие улучшения и не понести в связи с этим убытков. А как быть в случае неотделимых без вреда для имущества улучшений?

Согласно п. 2 ст. 623 ГК РФ, когда арендатор произвёл за счёт собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. А если такое улучшение было не согласовано? Если арендодатель против каких-либо улучшений и не хочет ничего компенсировать?

Важно знать, что если арендатор произвёл значительные улучшения без согласия арендодателя, то неотделимые улучшения не подлежат воз-

мещению. Такая позиция была подтверждена арбитражными судами и Верховным Судом РФ в Определении от 26 июня 2017 г. по делу № А53-2371/2015.

Также в указанном выше деле содержится указание на ещё один важный момент, а именно, что арендатор должен был получить именно предварительное, а не последующее согласие на проведение работ. Кроме того, по

**ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ  
ВО Внесудебном порядке Крайне Важным  
Моментом является Подписание Акта  
ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ**

другому делу Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд при рассмотрении дела № А07-11020/2017 указал, что согласованию с арендодателем подлежит не только сам по себе факт производства каких-либо работ, но объём и стоимость улучшений, поскольку арендодатель должен оценить целесообразность и необходимость улучшений имущества. Это важно иметь в виду. Поэтому арендатору, который решил произвести какие-либо работы в помещении, необходимо именно заранее согласовать все необходимые действия.

В практике происходят ситуации, когда ремонт был произведён арендатором без какого-либо согласия, а собственник требует освободить помещение досрочно. В этом случае получается, что арендатор вкладывает финансовые средства в чужое имущество и не успевает извлечь из этого выгоду. Поэтому при принятии решения о внесении каких-либо улучшений в чужое имущество без согласия собственника обязательно нужно оценить

*Ольга Королькова*

**Обзор судебной практики  
по спорам, связанным  
с самовольным  
строительством на  
земельном участке,  
разрешённое использование  
которого не допускает  
строительства на нём  
данного объекта**

«Самовольные постройки»



В настоящей статье проанализированы правовые условия и обзор судебной практики по спорам, связанным с самовольным строительством на земельном участке, предоставленном государственным (муниципальным) образованием по договору аренды для целей строительства определённого объекта недвижимости и целевое назначение или разрешённое использование которого не допускает строительства на нём иного объекта недвижимости. Анализируются правовые условия признания нарушения договора аренды арендатором в случае возведения постройки на земельном участке, не предназначенном для этих целей, а также признаки самовольной постройки с целью принятия решения о сносе постройки.

Безусловно, каждый спор имеет свои конкретные обстоятельства, влияющие на существо принимаемого судом решения, однако проведённый анализ существующей практики свидетельствует о единообразном толковании норм законодательства в указанной сфере.

Согласно подп. 3 п. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со ст. 9-11 ЗК РФ (ст. 39.2 ЗК РФ) и в порядке, установленном ст. 39.2-39.20 ЗК РФ. При осуществлении контроля государственным (муниципальным) образованием (арендодателем) за исполнением условий договора аренды часто встречаются ситуации, когда недвижимое имущество арендатора не соответствует целевому назначению или виду разрешённого использования земельного участка.

Судебную практику при разрешении споров, вытекающих из договоров аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, можно считать сложившейся и единообразной. Суды, разрешая споры данной категории, руководствуются положениями статьи 222 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), разъяснениями, данными в совместном Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О неко-

торых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», Обзоре судебной практики по делам, связанным

**АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ПРАКТИКИ  
СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ЕДИНООБРАЗНОМ  
ТОЛКОВАНИИ НОРМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
В УКАЗАННОЙ СФЕРЕ**

с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014, Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016, и Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016.

Суды при разрешении дел данной категории приходят к выводу, что в случае, если арендатор возвёл на арендуемом земельном участке объект недвижимости, не соответствующий целевому назначению или виду разрешённого использования, то арендатор по истечении срока договора аренды обязан снести указанный объект недвижимости, возведённый им на арендуемом земельном участке. В соответствии с п. 1 ст. 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. Использование участка в иных, не

предусмотренных договором аренды целях является нарушением условий этого договора. Кроме того, использование муниципального земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и видом разрешённого использования нарушает права и законные интересы органа местного самоуправления (Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2013 № 18-КГ13-100, Определение Верховного Суда РФ от 25.09.2014 по делу № 306-ЭС14-1218, А65-6880/2013).

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ В СООТВЕТСТВИИ  
С ЕГО ЦЕЛЕВЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ И ВИДОМ  
РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НАРУШАЕТ  
ПРАВА И ЗАКОННЫЕ ИНТЕРЕСЫ ОРГАНА  
МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Судебная практика исходит из положения, что строительство объектов недвижимости на арендованном земельном участке, не предназначенном для этих целей, и не соответствующее целевому назначению или виду разрешённого использования, представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Создание постройки на арендованном земельном участке, находящемся в государственной (муниципальной) собственности, не предназначенном для этих целей, является одним из критериев отнесения строения арендатора к самовольной постройке.

Деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определённой категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства (подп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Пунктом 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации подразделены по целевому назначению на следующие категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населённых пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Земли, указанные в п. 1 названной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. 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 (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Зонирование территории для строительства регламентируется пунктом 7 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ), в котором содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 1 и 2 ст. 37 ГрК РФ). Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В силу указанных норм судебная практика исходит из того, что постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведённом для этих целей, если она возведена арендатором с нарушением правил це-

левого использования земли (ст. 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (ст. 35-40 ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ), правилам землепользования и застройки конкретного населённого пункта, определяющим вид разрешённого использования участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка (например: Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 29.04.2016 № 5-АПГ16-12, Определение Верховного Суда РФ от 09.06.2015 № 18-КГ15-65, Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014, Опреде-

**САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА ДОЛЖНА  
СООТВЕТСТВОВАТЬ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАСТРОЙКИ И  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

ление Верховного Суда РФ от 13.01.2015 № 18-КГ14-168 («Аналитическая справка по результатам обобщения практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о самовольных постройках», утв. Постановлением Президиума Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.05.2016 № 4).

Верховный Суд РФ в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014, указал на то, что фактическое использование земельного участка должно соответствовать его целевому назначению и разрешённому использованию, самовольная постройка должна соответствовать требованиям застройки и землепользования. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым

использованием. По смыслу ст. 263, п. 2 ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, которые установлены законом или договором с собственником.

При разрешении споров о признании права собственности на самовольную постройку, помимо требований, установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. Если участок предостав-

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

лен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведённое строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определённо выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).

Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации» редакция ст. 222 ГК РФ была изменена. В частности, дано уточнённое определение понятия «самовольная постройка», сформулирован перечень условий, требуемых для признания судом права собственности на самовольную постройку, а также предусмотрена возможность административной процедуры сноса самовольной постройки на основании решения органа местного самоуправления во внесудебном порядке. Данные изменения вступили в силу 1 сентября 2015 года.

**НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ИМЕЮЩЕМ  
ВИД РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
— ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗВЕДЁН МНОГОКВАРТИРНЫЙ  
ЖИЛОЙ ДОМ**

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Согласно п. 2 указанной статьи лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных пп. 3 и 4 ст. 222 ГК РФ. Исходя из буквального



толкования названной нормы следует, что самовольной постройкой может быть признано только недвижимое имущество.

Одним из признаков самовольной постройки в соответствии с ч. 1 ст. 222 ГК РФ является её возведение на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта. Исследование судами вопроса о целевом использовании земельного участка сводится к установлению факта соблюдения собственником и арендатором земельного участка правового режима земель, установленного ЗК РФ, и правил зонирования территории, установленных ГрК РФ (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.03.2016 по делу № А19-3960/2015).

Так, в рамках дела № А19-3960/2015 судами как самовольная постройка было квалифицировано трёхэтажное здание, используемое под магазин автозапчастей, в то время как разрешённое использование земельного участка включало эксплуатацию индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными постройками (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17 марта 2016 г. по делу № А19-3960/2015).

Из этого исходит Верховный Суд РФ и при рассмотрении дел, в рамках которых судами установлено, что на земельном участке, имеющем вид разрешённого использования — для индивидуального жилищного строительства, возведён многоквартирный жилой дом (Определение Верховного Суда РФ от 19.05.2015 № 18-КГ15-56), либо земельный участок, на котором расположена спорная постройка, находится в зоне с целевым назначением — строительство мало- и среднеэтажных жилых домов с количеством этажей не более пяти, в то время как фактически построен многоквартирный жилой дом, состоящий из семи этажей (многоэтажный жилой дом) (Определение Верховного Суда РФ от 13.01.2015 № 18-КГ14-168).

По делу № А19-14853/2013 в числе признаков самовольной постройки судами установлен факт возведения ответчиком строения в границах зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска, и нарушение им положений пп. 1 и 2.4 Режимы использования земель и градостроительного регламента границ зон охраны объектов



культурного наследия, установленного постановлением администрации Иркутской области от 12.09.2008 № 254-ПА «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон». Такие нарушения повлекли (создали) угрозу повреждения находящихся под охраной объектов культурного наследия федерального и регионального значения (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18 ноября 2014 г. по делу № А19-14853/2013).

**НАРУШЕНИЯ ПОВЛЕКЛИ (СОЗДАЛИ) УГРОЗУ  
ПОВРЕЖДЕНИЯ НАХОДЯЩИХСЯ ПОД ОХРАНОЙ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Исследование судом вопроса о целевом использовании земельного участка сводится к установлению факта соблюдения собственником земельного участка правового режима земель, установленного ЗК РФ, и правил зонирования территории, установленных ГрК РФ.

Несоответствие строения целевому назначению земельного участка, на котором оно расположено, является достаточным основанием для того, чтобы признать постройку самовольной и возложить на лицо, которое возвело эту постройку, обязанность снести её (Определение Верховного Суда РФ от 09.06.2015 № 18-КГ15-65). Указанные требования направлены на обеспечение строительства объектов в строгом соответствии с требованиями законодательства, гарантирующими безопасность объектов.

Ольга Наумова

# Блокчейн в недвижимости

## ЧТО ЖЕ ТАКОЕ БЛОКЧЕЙН-ТЕХНОЛОГИЯ

**Блокчейн** (с англ. *blockchain*) — выстроенная по определённым правилам непрерывная последовательная цепочка блоков (связный список), содержащих информацию. Чаще всего копии цепочек блоков хранятся на разных компьютерах независимо друг от друга.

Впервые термин появился как название полностью реплицированной, (несколько синхронизированных копий одного объекта), распределённой базы данных, реализованной в системе «Биткойн», из-за чего блокчейн часто относят к транзакциям в различных криптовалютах, однако технология цепочек блоков может быть распространена на любые взаимосвязанные информационные блоки. Просто биткойн стал первым применением технологии блокчейн.

Существуют различные виды блокчейна:

**Открытый блокчейн** (англ. *public blockchain*) — блокчейн, в котором не существует ограничений на чтение данных блоков (при этом данные могут быть зашифрованы) и ограничений на отсылку транзакций для включения в блокчейн.

**Закрытый блокчейн** (англ. *private blockchain*) — блокчейн, в котором прямой доступ к данным и к отправке транзакций ограничен определённым узким кругом организаций.

**Общедоступный (инклюзивный) блокчейн** (англ. *permissionless blockchain*) — блокчейн, в котором не существует ограничений на личность обработчиков транзакций (т. е. пользователей, которые могут создавать блоки транзакций).

**Эксклюзивный блокчейн** (англ. *permissioned blockchain*) — блокчейн, в котором обработка транзакций осуществляется определённым списком субъектов с установленными личностями.

Сейчас особое внимание уделяется эксклюзивным и открытым блокчейнам, однако, по мнению некоторых экспертов в этой области, для успеш-

ного развития технологии необходимо использовать гибридные системы или целые комплексы блокчейнов. К таким разработчики идут уже достаточно давно — например, концепция сайдчейнов, успешно реализованная во многих криптопроектах.

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БЛОКЧЕЙН-ТЕХНОЛОГИИ В РОССИИ

В настоящее время к технологии блокчейн проявляют интерес представители самых различных сфер. При этом степень заинтересованности компаний в разных секторах экономики значительно варьируется. Финан-

**ПОСКОЛЬКУ ЗАПИСИ В БЛОКЧЕЙНЕ НЕЛЬЗЯ  
УДАЛИТЬ ИЛИ ПОДДЕЛАТЬ, НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ  
БАНКИРЫ ПРИ КРАХЕ СВОИХ ОРГАНИЗАЦИЙ  
БУДУТ ЛИШЕНЫ ВОЗМОЖНОСТИ УНИЧТОЖИТЬ  
КЛИЕНТСКИЕ БАЗЫ**

совый сектор активно готовится к повсеместному внедрению блокчейна, тогда как производственные предприятия, по данным Википедии, оставляют эту технологию без внимания.

Активным развитием и распространения технологии блокчейн, в частности, занимаются банки, компании, государственные структуры и частные финансовые организации, проводящие исследования и внедрение технологии.

Среди иностранных — это UBS, IBM, Santander Bank, Citi Bank, Deutsche Bank, финансовое управление Сингапура и другие.

Российский «Сбербанк» и SWIFT ещё в ходе Sibos-2017 в Торонто «договорились о координации шагов по оценке возможности применения технологии блокчейн в платформах межбанковских расчётов. <...> Платформа SWIFT использует возможности распределённого реестра, построенного на технологии блокчейн, для выверки информации по платежам в режиме реального времени».

**ВНЕДРЕНИЕ БЛОКЧЕЙНА В СФЕРЕ  
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ  
БУДЕТ ИДТИ ПОЭТАПНО, БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ  
НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ**

В банковском секторе планируется также создать единый реестр вкладчиков на базе технологии блокчейн.

Банк России и Агентство по страхованию вкладов намерены фиксировать данные о банковских вкладах в едином реестре. Об этом пишут «Известия» со ссылкой на источники в банковской отрасли.

Планируется, что информация об открытии вклада будет записываться в блок реестра, сохраняемый на сервере ЦБ, включая название банка, персональные данные клиента и размер депозита. Если вклад пополнят или закроют, то изменения отразятся в новом блоке.

Поскольку записи в блокчейне нельзя удалить или подделать, недобросовестные банкиры при крахе своих организаций будут лишены возможности уничтожить клиентские базы. Такая практика встречается при отзыве лицензий, в результате чего вкладчики лишаются прав на страховое возмещение.

Источник, близкий к ЦБ, уточняет: пока не решено, какую технологию использовать — стороннюю или собственную. Тем не менее банкиры утверждают, что единый реестр должны запустить уже в 2019 году.

## БЛОКЧЕЙН В ГОСУДАРСТВЕННОМ СЕКТОРЕ

Президент республики Татарстан уже поручил провести экспертам компании «Киви платформа» исследование о применимости технологии блокчейн в государственном управлении, а именно, предложено внедрение такой технологии в системы межведомственного документооборота, нотариата, учёта дипломов, голосования, здравоохранения, земельного кадастра, цифровой личности, регистрационных действий (актов гражданских состояний). На текущий момент данные решения находятся в стадии рассмотрения.

В настоящий момент в Москве начинается эксперимент по внедрению технологии блокчейн на базе Государственного реестра недвижимости (ГРН) в столице (об этом далее), и, если его результаты будут положительными, а скорее всего так оно и будет, данную технологию планируется внедрять во всех сферах деятельности Правительства РФ.

Об этом сообщил председатель Московской городской Думы Алексей Шапошников ещё на проходившем в 2017 г. заседании комиссии Общественной палаты Москвы по развитию гражданского общества.

По результатам проведённого эксперимента планируется проводить регистрацию сделок, вести кадастровый учёт, учёт в сфере ЖКХ, распределение субсидий НКО, проводить конкурсы и аукционы, отслеживать состояние пациентов.

Кроме того, по мнению Шапошникова, технологию блокчейн можно внедрить и для голосования на выборах. «Это позволит решить проблему с тайной голосования. Также мы сможем сократить расходы на проведение выборов и одновременно увеличить явку», — пояснил он.

По мнению Шапошникова, внедрение блокчейна в городские порталы и сервисы — это наиболее логичный и ожидаемый сценарий развития событий в ближайшем будущем.

### **БЛОКЧЕЙН В ГОСУДАРСТВЕННОМ СЕКТОРЕ И НЕДВИЖИМОСТИ**

Сообщение о том, что Росреестр станет одним из первых, кто применит технологию блокчейн в деятельности госорганов в России, появилось ещё в августе 2017. Тогда советник руководителя Росреестра Тухтасунов объявил об этом сразу после посещения Всероссийской конференции «Блокчейн: новая нефть России».

По словам Тухтасунова, прежде чем приступить к внедрению блокчейна, ведомство глубоко изучило мировую практику в этой области. Рассматривался опыт Швеции, Грузии и других стран. Использование такой технологии позволяет повысить уровень доверия гражданского общества в том числе ко всем государственным реестрам.

Внедрение блокчейна в сфере регистрации недвижимости в России будет идти поэтапно, без изменения нормативно-правовой базы. По мере освоения технологии и отработки возникающих на практике вопросов будет совершенствоваться и методическая база применения блокчейна.

Для начала Росреестр планирует начать внедрение технологии с цепочки АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) — Росреестр — Фонд страхования участников долевого строительства (который уже начал своё официальное функционирование с января текущего года). Затем планируется подключить в заявленную цепочку банки и самих застройщиков, а те, в свою очередь — своих контрагентов.

Таким образом, Росреестр хочет пойти опытным путём, учесть все нюансы, в том числе связанные с хранением данных. Поскольку самым важным в таком полномасштабном деле является обеспечение надёжной защиты данных, Росреестр заявляет об активном сотрудничестве с органами госбезопасности по проблемам внедрения блокчейна. Здесь уместно будет указать, что, по словам Тухтасунова, «согласно рейтингу Всемирного банка Doing Business, российская система регистрации недвижимости входит в десятку лучших в мире. Наша цель — сделать её ещё надёжнее и лучше с помощью технологии блокчейн».

Ещё раз напомню, что эти заявления были ещё в августе 2017 г., и на этом пути была проделана определённая, довольно быстрая, работа, и уже появились первые результаты.

### **Первое**

Правительство РФ разработало проект постановления о внедрении в качестве эксперимента технологии блокчейн в систему Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на территории Москвы. Об этом сообщается в документе, опубликованном на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Правительство РФ постановило провести на территории Москвы в рамках программы «Цифровая экономика Российской Федерации» эксперимент по использованию технологии блокчейн в целях мониторинга достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости в период с 1 января по 1 июля 2018 г.

Как указано в проекте постановления, использование технологии блокчейн позволит сделать более доступными сведения ЕГРН, повысит уровень доверия к сфере, связанной с оборотом объектов недвижимого имущества, и обеспечит гарантии защиты права собственности граждан и юридических лиц на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Москвы.

В ходе эксперимента планируется определить эффективность технологии, изменения, которые необходимо внести в нормативно-правовые акты в сфе-



ре информационных технологий, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учёта, в случае принятия решения о внедрении такой технологии при ведении ЕГРН.

Участниками эксперимента обозначены: Министерство связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (Минкомсвязи), Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Федеральная налоговая служба (ФНС), Правительство Москвы, ПАО «Сбербанк России», «Ростелеком», а также граждане и юридические лица

**В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ РФ ПЕРВЫМ В  
РОССИИ ЗАРЕГИСТРИРОВАН ДОГОВОР ДОЛЕВОГО  
УЧАСТИЯ С ПРИМЕНЕНИЕМ ТЕХНОЛОГИИ  
БЛОКЧЕЙН**

на добровольной основе, подтвердившие своё участие в эксперименте при подключении к информационной системе.

Результаты проведённого эксперимента можно будет узнать из доклада Минэкономразвития РФ в сентябре текущего года.

**Второе**

В Ленинградской области РФ первым в России зарегистрирован договор долевого участия с применением технологии блокчейн.

7 февраля на пресс-конференции представители Росреестра, АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК) и «Внешэкономбанка» рассказали о запуске технологии блокчейн в Ленинградской области.

Применение технологии блокчейн в рамках взаимодействия фонда и Росреестра позволяет всем участникам проекта иметь доступ к актуальной информации по процессу регистрации каждого договора долевого участия (ДДУ). Кроме того, исключена возможность рассинхронизации информационных систем Росреестра и Фонда, осуществлена возможность локальной работы с полными данными при отсутствии связи между структурами, исключён риск несанкционированной корректировки данных в информационных системах.

**СУД УКАЗАЛ НА РИСКИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
КРИПТОВАЛЮТЫ ДЛЯ МОШЕННИЧЕСКИХ  
ЦЕЛЕЙ, ПОСКОЛЬКУ ОДНОЙ ИЗ КЛЮЧЕВЫХ  
ОСОБЕННОСТЕЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КРИПТОВАЛЮТ  
ЯВЛЯЕТСЯ АНОНИМНОСТЬ ЕЁ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ**

Заместитель руководителя Росреестра Андрей Приданкин добавил: «Росреестр оказывает около 86 млн услуг в год, а технология блокчейн позволяет устранить задержки и минимизировать рутинную работу специалистов в рамках предоставления данных услуг».

### **Третье**

Этот результат, конечно, не совсем правильно относить к «заслугам» государственных органов, но всё же — решение принято на государственном уровне компетентным органом.

Арбитражным судом города Москвы (АСГМ) вынесено первое решение по вопросу криптовалюты (технология блокчейн).

---

---

*Мнения практиков*

---

---

# Мнения практиков

*Мнения практиков*

Мнения практиков



## Много ли сейчас отчуждений мошенниками квартир у умерших собственников и как они это делают?



### **Олег Матюнин**

*управляющий партнёр адвокатского бюро  
города Москвы «Матюнины и Партнёры»*

— Уголовная ответственность за мошенничество, повлёкшее лишение гражданина права собственности на жилое помещение, предусмотрена в ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса РФ и предусматривает наказание вплоть до лишения свободы сроком до 10 лет. В структуре зарегистрированной в России преступности в 2017 году все виды мошенничества, включая ч. 4 ст. 159 УК РФ, составляют 10,7 %. Процент анализируемого вида преступлений не очень высок, поскольку процедурные сложности при переоформлении недвижимого имущества в значительной степени защищают собственность граждан от незаконного завладения.

Однако случаи мошенничеств с недвижимостью, в том числе связанных с отчуждением квартир у умерших собственников, всё же встречаются. Безусловно, наиболее распространённым способом хищения квартир путём мошенничества является подделка подписи собственника на различных документах, которые могут послужить способом переоформления квартиры, — доверенности на продажу, дарение, обмен и т. д., завещаниях, предварительных договорах о намерении переоформить имущество на другое лицо, договорах ренты, купли-продажи, дарения, мены и т. д.



## Регистрация в квартире ребёнка — даёт ли это ему право на долю (практика судов)?



### **Андрей Комиссаров**

*руководитель коллегии адвокатов «Комиссаров и партнеры»*

— Согласно действующему законодательству, регистрация несовершеннолетнего ребёнка в квартире не является основанием возникновения права собственности на долю в квартире. Регистрация не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан (ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»). Право пользования жилым помещением зарегистрированных несовершеннолетних лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, имеет производный характер от прав их родителей либо иных членов семьи. Согласно действующему законодательству (п. 2 и 4 ст. 31 ЖК РФ), несовершеннолетние лица сохраняют право пользования жилым помещением, пока данное помещение находится в собственности лица, являющегося членом семьи несовершеннолетнего ребёнка. При этом судебная практика исходит из того, что к членам семьи относятся не только родители несовершеннолетнего ребёнка, но и другие родственники независимо от степени родства, лица, на иждивении которых находятся несовершеннолетние, а в исключительных случаях — иные граждане, при условии, что несовершеннолетнее лицо было вселено собственником жилого помещения в качестве члена своей семьи (п. 11 Поста-

www.TOP-PERSONAL.RU

апрель-июнь

В номере:

От «вершения дел» к «делопроизводству»:  
к истории термина

**№2**  
**2018**

Международный стандарт ИСО 15489  
«Информация и документация. Управление  
документами»: сравнительный анализ новой  
и старой версий

10 важных дел при организации деловых  
встреч

Россия – Вьетнам: вехи профессионального  
сотрудничества

Документирование деятельности  
представительных органов местного  
самоуправления Российской Федерации

Разработка методических рекомендаций по  
работе с документами ограниченного доступа  
(на примере ОМОН МВД по Республике Коми)

Методология постановки документооборота –  
значимая часть автоматизации

Web-технологии в автоматизированных  
системах по делопроизводству

При поддержке:

# А разве можно у нас так отобрать имущество?



## Мария Бондаренко

юрист «АВТ Консалтинг»

— Хотя данное судебное решение активно обсуждается в прессе, в своём роде оно далеко не первое. Только с 1 января 2013 года по 1 января 2017 года было рассмотрено 19 подобных дел, по 12 из которых требования прокурора об изъятии имущества были удовлетворены

### **КРИТЕРИИ «ЗНАЧИТЕЛЬНОСТИ» НЕ ОПРЕДЕЛЕНЫ И ОСТАЮТСЯ НА УСМОТРЕНИЕ СУДА**

полностью или частично. Правовое основание для изымания квартиры — подп. 8 п. 2 ст. 235 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с ним имущество подлежит обращению в доход государства, если не представлены доказательства его приобретения на законные доходы в соответствии с антикоррупционным законодательством. Имеется в виду Федеральный закон № 230 «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам». То есть правовые механизмы для изъятия имущества существуют.



Однако судебное решение по делу Романа Лаптева, скорее всего, может быть успешно обжаловано.

Во-первых, суд ошибочно принял во внимание в качестве расходов Романа Лаптева прожиточный минимум. В Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2017, прямо указано, что «действующее законодательство не предусматривает возможности

**ЕСЛИ ПЕРЕВОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПРОХОДИЛ  
ЧЕРЕЗ РАСЧЁТНЫЙ СЧЁТ, СУДЫ ОБЫЧНО  
ПРИЗНАЮТ ИХ В СОСТАВЕ ПОДТВЕРЖДЁННЫХ  
ДОХОДОВ**

учёта в числе расходов прожиточного минимума, затрат на оплату коммунальных услуг, алиментных выплат».

Во-вторых, суд должен был учитывать, что если стоимость имущества незначительно превышает подтверждённый доход, то в пользу государства изымается не всё имущество, а лишь не соответствующая доходу его часть. Например, в одном из дел суд указал, что, так как стоимость автомобиля лишь на 3,5 % превышает подтверждённые доходы лица, в доход государства взыскиваются только денежные средства в размере такой разницы (апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 10.01.2017 по делу № 33-23/2017).

Так как по данным газеты «Коммерсантъ», Роман Лаптев взял кредит на 750 тыс. рублей, использовал материнский капитал на 453 тыс. рублей, а совокупный доход супругов составил более 700 тыс. рублей, неподтверж-



### **Ольга Савостьянова**

*консультант компании «Биг Юрист» (ГК «БИГ»),  
член Адвокатской палаты города Москвы*

— Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 29 ноября 2016 г. № 26-П, проверяя конституционность положений, уполномочивающих прокуроров обращаться в суд с заявлением об обращении в доход Российской Федерации объектов недвижимости, транспортных

**СУД, РАССМАТРИВАЮЩИЙ ДЕЛО, ПРИНИМАЕТ  
ЛЮБЫЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА, КОТОРЫЕ ПОДЛЕЖАТ  
ОЦЕНКЕ СУДОМ ПО ВНУТРЕННЕМУ УБЕЖДЕНИЮ**

средств, ценных бумаг, акций (долей участия, паёв в уставных (складочных) капиталах организаций) в отношении депутатов, указал на то, что нормы, установленные законами РФ, в частности Федеральным законом № 230-ФЗ от 3 декабря 2012 г. «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам», не противоречат основному закону РФ в случае, если чиновники не представили сведений, которые подтверждают их приобретение на законные доходы. Конституционный Суд пояснил, что суд, рассматривающий дело, принимает любые до-

казательства, которые подлежат оценке судом по внутреннему убеждению. То есть прокурор должен доказать, что чиновник не представил сведений, подтверждающих приобретение имущества на законные доходы, а чиновник — обратное, что имущество приобретено на «честные» средства.

**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ДОПУСКАЕТ КОНФИСКАЦИЮ  
КВАРТИРЫ ПОЛНОСТЬЮ, ДАЖЕ ЕСЛИ НА ЕЁ  
ПРИБРЕТЕНИЕ БЫЛИ ЧАСТИЧНО ПОТРАЧЕНЫ И  
ПОДТВЕРЖДЁННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА**

Вместе с тем имущество подлежит конфискации в целом, вне зависимости от того, что в определённой части затраты на его приобретение могли быть произведены из законных доходов. Конституционный Суд отметил, что при выявлении незначительного несоответствия величины законных доходов и величины расходов на приобретение соответствующего имущества применительно к фактическим положениям конкретного дела суд обязан установить долю, приобретённую на доходы, законность происхождения которых не подтверждена, из-за чего подлежит обращению в доход Российской Федерации.

Таким образом, действующее российское законодательство допускает конфискацию квартиры полностью, даже если на её приобретение были частично потрачены и подтверждённые денежные средства. С учётом правовой позиции Конституционного Суда, при выявлении незначительной разницы между подтверждённым доходом и суммой потраченных на приобретение спорного имущества денежных средств суд должен установить долю неподтверждённых доходов. В этом случае именно на эту долю и будет производиться обращение в доход государства.




КОНФЕРЕНЦИЯ 




Сентябрь 2018 г.

# БЕЛОВОРТНИЧКОВАЯ ПРЕСТУПНОСТЬ

Больная тема для торговли,  
производства, финансов...

 не раз поднимал ее  
в интервью

*В этот раз эксперты выступят  
на конференции со своими мнениями  
о способах выявления — недопущения и борьбы  
с проявлениями воровства внутри фирмы*

По итогам конференции  подготовит журнал-альманах  
«Беловоротничковая преступность», который получают все подписчики  .  
Участие в конференции для подписчиков  — бесплатно.



**Роман Кузьмак**

юрист (г. Санкт-Петербург)

# Фактическое потребление электроэнергии превысило норматив. Кто должен платить, если сменился собственник?

Неоднозначной как с юридической точки зрения, так и для определения фактических обстоятельств является следующая ситуация. Собственник нежилого помещения долгое время не сдавал показания приборов учёта электроэнергии, в связи с чем управляющая организация выставила ему счета на оплату исходя из рассчитанного среднемесячного объёма потребления коммунального ресурса потребителем. Далее указанный собственник продал нежилое помещение другому лицу. После перехода права собственности управляющая организация получила сведения о показаниях прибора учёта, в связи с чем возникает вопрос: с нового или

**СОБСТВЕННИК НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДОЛГОЕ  
ВРЕМЯ НЕ СДАВАЛ ПОКАЗАНИЯ ПРИБОРОВ УЧЁТА  
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ**

старого собственника управляющая организация имеет право требовать уплаты разницы между показаниями прибора учёта и рассчитанного среднемесячного объёма потребления коммунального ресурса потребителем (норматива)?

Согласно подпункту 1 пункта 33 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») (далее — Правила № 354) потребитель имеет право при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных

услуг. Если потребитель не воспользовался таким правом, то в соответствии с подп. «б» п. 59 Правил № 354 плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объёма потребления коммунального ресурса потребителем.

В данном случае, поскольку собственник не сдавал показания на протяжении длительного времени, управляющая организация, не имея данных о показаниях прибора учёта, выставяла счета на оплату исходя из норматива. Данные о показаниях прибора учёта были получены управляющей

**ПОКАЗАНИЯ ПРИБОРА УЧЁТА БЫЛИ ВЫЯВЛЕНЫ  
ЧЕРЕЗ 1,5 МЕСЯЦА ПОСЛЕ ПЕРЕХОДА ПРАВА  
СОБСТВЕННОСТИ**

организацией только после смены собственника нежилого помещения, в результате чего возникла фактическая неопределённость в определении лица, которое фактически потребило электрическую энергию, и юридическая — в определении субъекта, с которого имеются правовые основания взыскать денежные средства.

Управляющая организация обратилась в суд с исковым заявлением к новому собственнику, основываясь на следующем.

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ собственники жилых помещений несут расходы на их содержание и ремонт, содержание обще-

# ЧИТАЙТЕ В НОВЫХ НОМЕРАХ



**Проявлять лояльность к руководству в первом случае легко, во втором вмешиваются факторы, которые могут изменить ещё вчера хорошо знакомого человека...**

*Андрей Устюжанин, Кадровый центр «Эксперт»*

**В течение нескольких лет отсутствовал внутренний аудит, поэтому компанию расхищали на всех уровнях...**

*Виталий Вдовин, АО «АФК «Черноземье»*

**За 40 лет работы он такую проблему даже не осознавал — вот это сложные переговоры...**

*Дмитрий Даньшов, «Механика»*

**Владельцы больших фирм обычно выбирают CEO долго и придирчиво...**

*Андрей Устюжанин, Кадровый центр «Эксперт»*

**Мошенники, как вирусы — эволюционируют, развиваются...**

*Виталий Вдовин, АО «АФК «Черноземье»*

**...И компания более не беспокоится о столетней репутации, не планирует на 25 лет вперёд и не дорожит традициями...**

*Дмитрий Даньшов, «Механика»*



Светлана Щербатова

# Мошеннические схемы с квартирами психически больных людей

*Всё чаще в различных средствах массовой информации находят отклик истории людей, которые стали жертвами мошенников в сфере продажи квартир на вторичном рынке недвижимости. При этом в качестве пострадавших выступают как первоначальные собственники такой недвижимости, у которых мошенники различными способами «отобрали» квартиры, так и «добросовестные приобретатели» — люди, которым такие квартиры были перепроданы мошенниками.*

Как правило, преступникам удаётся завладеть недвижимостью социально незащищённых групп граждан, в том числе людей, страдающих психическими заболеваниями.

Правовой аспект проблемы, связанной с реализацией мошенниками квартир психически больных людей, предлагаю рассмотреть на примере гражданского дела № 33-46172, которое было рассмотрено Московским городским судом 8 декабря 2016 г. Данный спор выбран в качестве примера не в связи с его исключительностью и неординарностью принятого решения, а именно в связи с типичностью ситуации и соответствием принятых решений сложившейся судебной практике.

Суть дела заключается в следующем: некий гражданин С. длительное время находился на лечении в психиатрической больнице; выписавшись из больницы, он приехал в свою квартиру и обнаружил, что в ней заменена входная дверь и проживают неизвестные люди, которые сообщили ему, что квартира приобретена ими год назад у собственника гр. Д.

В ходе дальнейшего разбирательства выяснилось, что врач-психиатр, который работал в больнице и лечил С., обманул его, оформив куплю-продажу его квартиры без его воли. Непосредственно в больнице он давал С. на подпись какие-то документы, которые С. подписывал, будучи неспособным понимать значение своих действий или руководить ими в силу своего психического заболевания.

На основании подписанных С. документов его квартира была приватизирована и передана по договору купли-продажи<sup>1</sup> в собственность гр. Д. (участника преступной группы, в которую входил и врач-психиатр). После чего мошенниками были проведены мероприятия по снятию С. с регистрационного учёта в квартире и регистрации в непригодном для проживания помещении в Тульской области.

Далее Д. продал квартиру по договору купли-продажи<sup>2</sup> гр. А, которому не было известно о преступной схеме мошенников и который приобрёл квартиру по её рыночной стоимости.

К сожалению, подобная мошенническая схема, связанная с вовлечением врачей психиатрических больниц, весьма распространена в наше время. При этом подписание необходимых мошенникам документов может происходить как в лечебном учреждении, так и с вывозом больного из помещения больницы в нотариальную контору для оформления документов, необходимых для продажи его квартиры (например, определение ВС РФ от 30.10.2007 № 11-1307-32).

## **ВРАЧ-ПСИХИАТР, КОТОРЫЙ ЛЕЧИЛ С., ОБМАНУЛ ЕГО, ОФОРМИВ КУПЛЮ-ПРОДАЖУ ЕГО КВАРТИРЫ**

Каким образом действующее законодательство позволяет защитить от действий мошенников права таких граждан, как С.?

Во-первых, пострадавший должен написать заявление о возбуждении соответствующего уголовного дела.

Следует отметить, что обращение в правоохранительные органы было первым, что сделал гр. С. после того, как лишился жилья. Первоначально в возбуждении уголовного дела ему было отказано. Однако в последующем уголовное дело всё-таки было возбуждено в отношении врача-психиатра, который лечил С., и действовавшей совместно с ним группы лиц по ст. 159 ч. 4 УК РФ (мошенничество), ч. 2 ст. 327 и ч. 2 ст. 325 УК РФ (подделка и использование поддельных документов).

Рассматривая судебную практику по аналогичным гражданско-правовым спорам, я обратила внимание на то, что в судебных актах суды часто отмечают, что гражданам, лишившимся жилья, отказывали в возбуждении уголовного дела с формулировкой «за отсутствием события какого-либо преступления, усматриваются гражданско-правовые отношения» (напри-

мер, дело № 33-5678/2013). В действительности опубликованных судебных актов по гражданским делам в данной области несоизмеримо больше, чем судебных актов по подобным уголовным делам. Полагаю, что это отчасти свидетельствует о сложности возбуждения и расследования таких уголовных дел (как правило, мошенники создают видимую законность всех сделок по отчуждению квартир, и у потерпевших отсутствует возможность самостоятельно представить какие-либо доказательства), а также о сложившейся практике в деятельности правоохранительных органов.

**ПОДПИСАНИЕ НЕОБХОДИМЫХ МОШЕННИКАМ  
ДОКУМЕНТОВ МОЖЕТ ПРОИСХОДИТЬ В ЛЕЧЕБНОМ  
УЧРЕЖДЕНИИ**

Полагаю, что в таких случаях пострадавшим или их законным представителям необходимо проявлять настойчивость и обращаться за квалифицированной юридической помощью, как только они узнают о случившемся. В противном случае может быть упущено время, необходимое как для оперативного сбора доказательств и поиска виновных лиц в рамках уголовного дела, так и для совершения следующего важного шага — подачи гражданско-правового иска.

Вторым шагом пострадавшего должно быть обращение с суд с иском о признании недействительными всех договоров купли-продажи его квартиры и применении последствий недействительности таких сделок.

В вышеуказанном деле гр. С. так и сделал. Он обратился в суд с иском о признании недействительными договоров купли-продажи его квартиры (договора, который якобы был заключён между ним и мошенником гр. Д., а также между Д. и так называемым добросовестным приобретателем гр.

А.), а также применении последствий недействительности сделок — возврате в его собственность жилого помещения, погашении в ЕГРП записи о праве собственности гр. А. на спорную квартиру.

Как следует из апелляционного определения Мосгорсуда по данному делу, суд признал вышеуказанные требования истца С. обоснованными в силу ст. 167, 177, 301, 302 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ).

В силу ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке.

В силу ст. 177 ГК РФ сделка, совершённая гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент её совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате её совершения.

Для проверки доводов истца С. суд первой инстанции назначил в отношении него стационарную судебно-психиатрическую экспертизу, согласно выводам которой С. страдал в юридически значимый период времени и до момента рассмотрения судебного спора психическим расстройством, что лишало его способности понимать значение своих действий и руководить ими в момент подписания договора купли-продажи квартиры.

Суд пришёл к выводу, что поскольку С. в период подписания договора не отдавал отчёта в своих действиях и не мог руководить ими, то сделка купли-продажи квартиры является недействительной по основаниям ст. 177 ГК РФ, при этом суд учёл, что отсутствовала воля истца на продажу квартиры.

Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения. В данном случае из владения гр. А., поскольку заключённая между Д. и А. сделка купли-продажи спорной квар-

тиры также была признана недействительной и, соответственно, законных оснований для дальнейшего владения и пользования этой квартирой у А. не было.

Рассмотрев аналогичные судебные споры, можно сделать вывод, что наличие у истца психического заболевания является ключевым основанием для признания недействительными сделок по продаже квартиры. В рассмотренном деле вопрос о наличии психического расстройства у гр. С

**ДЛЯ ПРОВЕРКИ ДОВОДОВ ИСТЦА С. СУД  
НАЗНАЧИЛ В ОТНОШЕНИИ НЕГО СТАЦИОНАРНУЮ  
СУДЕБНО-ПСИХИАТРИЧЕСКУЮ ЭКСПЕРТИЗУ**

в период отчуждения квартиры очевиден (поскольку он находился в стационаре). Однако соответствующие сделки признаются недействительными и в случае их заключения лицами, находящимися вне стационара, но имеющими подтверждённые психические заболевания.

Так, например, при рассмотрении дела № 33-971 Мосгорсуд в своём апелляционном определении от 16.01.2014 сделал вывод, что справка о проведении медицинского освидетельствования «продавца» в день продажи квартиры не может являться достаточным доказательством того, что она при подписании документов в полной мере сознавала значение совершаемых действий, поскольку судебно-психиатрической экспертизой, проведённой в ходе производства по делу, было доказано обратное.

Также в качестве примеров можно привести ещё два дела, при рассмотрении которых наличие психического расстройства у «продавца» не было

очевидным для добросовестных участников сделок, поскольку факт наличия или отсутствия психического расстройства и его степени требует специальных познаний. Однако выводы судебно-психиатрических экспертиз, проведённых в ходе производства по таким делам, подтвердили, что

**СПРАВКА О ПРОВЕДЕНИИ МЕДИЦИНСКОГО  
ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ «ПРОДАВЦА» В ДЕНЬ  
ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ НЕ МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ  
ДОСТАТОЧНЫМ ДОКАЗАТЕЛЬСТВОМ**

психические заболевания потерпевших не позволяли им сознавать суть происходящего и адекватно оценивать значимость своих действий. Соответственно, заключённые такими лицами сделки были признаны судом недействительными, и квартиры возвращены первоначальным собственникам (см. апелляционное определение Московского городского суда от 10.07.2017 по делу № 33-26432 и апелляционное определение Иркутского областного суда от 01.03.2016 по делу № 33-2294/16).

Но вернёмся к делу гр. С. В рамках решения вопроса о применении последствий недействительности сделок суд решил следующее:

В ходе разбирательства по делу не было представлено доказательств того, что С. передавались денежные средства за продажу квартиры. Таким образом, применяя последствия недействительности сделки, суд не нашёл оснований для взыскания с С. в пользу Д. стоимости квартиры, указанной в договоре купли-продажи, заключённом между ним и Д. Кроме того, суд принял во внимание, что с исковыми требованиями о возврате данных денежных средств Д. в суд не обращался.

Подобный вариант защиты прав лиц, страдающих психическими заболеваниями, от действий мошенников в сфере вторичного рынка жилья можно назвать общепринятой практикой, в полной мере обоснованной с точки зрения действующего законодательства и направленной на восстановление нарушенных прав таких граждан.

**ИСПОЛНЕНИЕ РЕШЕНИЯ О ВЗЫСКАНИИ  
ПРИСУЖДЁННЫХ А. ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ОКАЗАЛОСЬ НЕВОЗМОЖНЫМ**

Однако, на мой взгляд, на сегодняшний день остаётся спорным вопрос о справедливости сложившейся правоприменительной практики в отношении другой категории граждан, пострадавших от действий мошенников, — добросовестных граждан, которые не знали о приобретении квартир, выбывших из владения психически больных лиц против их воли. Правоприменительная практика не признаёт их «добросовестными приобретателями» и лишает права на купленное жильё.

На примере того же гражданского дела № 33-46172, в котором истцом выступал С., рассмотрим правовые последствия для ответчика А., который, как указывалось выше, приобрёл квартиру С. у мошенника Д.

В рамках указанного дела ответчик А. заявил встречные иски, указав, что он приобрёл спорную квартиру по договору купли-продажи у Д., собственника квартиры, за реальную цену и полностью её оплатил. Перед заключением договора А. проверил «юридическую чистоту» данной квартиры. Квартира была изначально приватизирована С., впоследствии он продал данную квартиру Д. В квартире никто не был зарегистрирован, она не была обременена правами третьих лиц. А. не знал и



не мог знать и предполагать, что первоначальный собственник квартиры С. страдает психическим заболеванием, в силу которого в момент заключения сделки купли-продажи не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

А. просил суд: признать его добросовестным приобретателем по договору купли-продажи квартиры, исковые требования С. о признании недействительными договоров купли-продажи квартиры оставить без удовлетворения.

Доводы апелляционной жалобы А. о том, что он является добросовестным приобретателем, не были приняты судом в качестве основания для удовлетворения встречного иска.

В частности, суд указал, что по смыслу п. 1 ст. 302 ГК РФ собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

В данном споре первая сделка по отчуждению квартиры (договор купли-продажи квартиры между С. и Д.) является недействительной в связи с отсутствием воли собственника С. на отчуждение квартиры, поскольку квартира выбыла из собственности помимо его воли. При таких обстоятельствах оснований для признания А. добросовестным приобретателем не имеется.

Применяя последствия недействительности сделки, заключённой между мошенником и «добросовестным приобретателем», суд решил взыскать с Д. в пользу А. денежные средства, полученные от А. в счёт оплаты стоимости квартиры. Однако из текста апелляционного определения следует, что исполнение решения о взыскании присуждённых А. денежных средств оказалось невозможным. Фактически А. лишился и жилья, и денег.

Следует отметить, что в подобных спорах граждане, купившие квартиру у мошенников, всегда заявляют требования о признании их добросо-

вестными приобретателями и, соответственно, сохранении за ними права собственности на спорную квартиру. Однако, независимо от объёма доказательств, подтверждающих проверку «юридической чистоты» квартиры, суды указывают на недостаточность принятых мер (например: кассационное определение Мурманского областного суда от 09.02.2011 по делу № 33-344-2011; апелляционное определение Иркутского областного суда от 01.03.2016 по делу 33-2294/16).

**ПРОВЕРИТЬ ПСИХИЧЕСКОЕ ЗДОРОВЬЕ КАЖДОГО  
СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ НЕРЕАЛЬНО**

В настоящее время правовая позиция судов по данному вопросу фактически сводится к тому, что заявления о добросовестности действий таких граждан, как А., не имеет никакого правового значения для рассмотрения соответствующих дел.

По смыслу ст. 167 ГК РФ сделка считается недействительной с момента совершения и не порождает тех юридических последствий, ради которых заключалась, в том числе перехода титула собственника к приобретателю. При этом применение последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции не ставится в зависимость от добросовестности сторон (см. апелляционные определения Московского городского суда от 28.06.2017 по делу № 33-24870/17).

Таким образом, применяя последствия недействительности сделок, суд обязывает мошенников вернуть обманутым гражданам денежные средства, которые были получены преступниками по соответствующим договорам купли-продажи квартир. Однако исполнение таких решений фактически оказывается невозможным, поскольку должники, как правило, не имеют имущества и доходов, на которые можно обратить взыскание.

Возможным выходом из такой ситуации могло бы стать право пострадавших на предъявление в рамках уголовных дел гражданских исков о солидарном взыскании причинённого им ущерба со всех членов преступной группы, а не только с участника преступной группы, на которого была переоформлена квартира первоначального собственника.

**ЖИЛЬЦЫ ЗАМЕЧАЮТ СОСЕДЕЙ  
«СО СТРАННОСТЯМИ» ЗНАЧИТЕЛЬНО ЛУЧШЕ,  
ЧЕМ ОБЫЧНЫХ ЛЮДЕЙ**


Возможно, такой вариант имущественной ответственности уменьшил бы вовлечение в деятельность преступной группы людей, занимающих определённые должности (например, нотариусов, врачей, сотрудников паспортных столов и прочих лиц, которые так или иначе вовлекаются преступниками при осуществлении поиска «жертвы» и реализации плана по незаконному отчуждению квартиры и становятся соучастниками преступления) и, соответственно, усложнил возможность совершения подобных преступлений.

Какие же выводы можно сделать из анализа судебной практики по вышеуказанной проблеме?

Вывод вполне очевиден: приобретение так называемого вторичного жилья крайне рискованно и требует осторожности. Проверить психическое здоровье каждого собственника квартиры нереально: данные сведения не являются общедоступными, более того, сведения о состоянии здоровья человека составляют медицинскую тайну. Очевидно, что обезопасить себя на 100 % просто невозможно. Однако каждому потенциальному покупателю, помимо стандартной процедуры провер-

# ЦИФРОВИЗАЦИЯ БИЗНЕСА

Кажется, уже нет сфер бизнеса,  
куда бы не проникла цифровизация  
и которые не изменила бы до корней





Но многие не спешат  
применять достижения IT...  
Почему? Опасно? Рискованно?

Да, бывает и такое,  
когда цифровизация  
наносит убытки бизнесу  
и не окупается.

А что упускают те,  
кто её игнорирует?

Какие сферы жизни компании  
следует немедленно пересмотреть?

По итогам конференции  подготовит журнал-альманах «ЦИФРОВИЗАЦИЯ»,  
который получат все подписчики .

Участие в конференции для подписчиков  бесплатно (очно/онлайн).

Для остальных участие платное — 15 000 рублей.



*Наталья Пластинина*

# Сделка с совестью не состоялась, потому что заинтересованных нет?

*В Саратове обманувший тысячу человек застройщик готов «сдать» коррупционеров во власти.*

Алексей Абасов был задержан по подозрению в мошенничестве в особо крупном размере в августе 2017 года. Следствие обвинило Абасова в том, что он не достроил 14 многоквартирных домов в областном центре. На днях томящийся в СИЗО застройщик решил облегчить свою участь и предложил следствию сделку. В обмен на выход из-под ареста застройщик пообещал следствию вскрыть коррупционную схему, благодаря которой стала возможной его афера. Например, по данным адвоката Абасова, в мэрию передавались деньги за более быстрое оформление земельных участков, за покупку права аренды земельных участков, изменение назначения и т. д. Абасову якобы пришлось платить и УБЭП, «собственно говоря, за то, что они сотрудники БЭП». Кроме того, адвокат заявил о возможности вернуть на достройку домов 100 млн рублей за счёт «внутренних ресурсов». Но прокурор Саратова Владимир Воликов отказал арестанту в заключении сделки.

Трудно поверить, что городские и областные власти не видели, что малоизвестный бизнесмен набирает участки и собирается развернуть на них такое масштабное строительство, на которое не рискуют и крупнейшие местные компании. В 2015 и 2016 годах прокуратура установила, что фирмы брали деньги у дольщиков, не имея разрешения на строительство и проектной декларации. Тогда использовалась схема притворных сделок — застройщик якобы брал ссуды у физлиц. Часть дольщиков склонны возлагать ответственность за ситуацию не только на Абасова, но и на все уровни власти, включая федеральное правительство. «Администрация и Минстрой выдавали разрешения на строительство без проверки данного застройщика, у которого по факту 12 домов в стадии нулевого цикла, только два дома на стадии 30 %. Кроме того, липовая страховка прошла регистрацию в Регпалате», — говорит купившая квартиру одна из дольщиц. На взгляд многих людей, совершить мошеннические действия в таких, по местным меркам, огромных масштабах Абасов в одиночку никак не мог. Безусловно, без определённой поддержки либо халатного отношения со стороны представителей нашей власти, скорее всего, не обошлось.

Пока суть да дело, неспешное расследование всех преступлений Абасова, простым гражданам и уже пострадавшим дольщикам интересно было

бы узнать, каким образом стало возможно собрать столько денег на строительство «воздушных замков». **Какие могли быть задействованы лазейки, позволившие строить недострой?**

При этом элементарный дефицит денежных средств на строительство как главный аргумент рассматривать не будем.

Согласно п. 1 ст. 3 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) **застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства** (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости **только после:**

- получения в установленном порядке разрешения на строительство,
- опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и
- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса РФ, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Таким образом, если не брать в расчёт возможность привлечения денежных средств граждан-дольщиков явно противоправным мошенническим путём (при полном отсутствии вышеуказанных факторов), то получается, что начать столькостроек и их не достроить можно только при искажении факторов, необходимых для появления у застройщика права на привлечение денег дольщиков. В большинстве случаев «загвоздка» кроется в разрешении на строительство и правах на земельный участок.

Согласно ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее — ГрК РФ), в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы, к указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

**ПРОВЕРКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ НА  
СООТВЕТСТВИЕ ЕЁ ТРЕБОВАНИЯМ НОРМАТИВНО-  
ПРАВОВЫХ АКТОВ В ПОЛНОМОЧИЯ  
МОСГОССТРОЙНАДЗОРА НЕ ВХОДИТ**

- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - а) пояснительная записка;
  - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия и т.д.



В силу ч. 13 указанной статьи уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления **отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных чч. 7 и 9 настоящей статьи или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.**

Но на момент подачи заявления документы могут быть в порядке, и лишь потом оспорена их полнота и законность. Или же разрешение на строительство может быть выдано вопреки наличию обстоятельств, препятствующих его выдаче.

В этом ракурсе рассмотрим несколько основных лазеек, дающих застройщику право начать строительство и привлечь деньги дольщиков, но потом... в силу вполне законных оснований (!) стройку приостановить и вообще не достроить.

## 1. ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ НЕПРАВОМЕРНЫМ СПОСОБОМ

Статьёй 39.6. Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее — ЗК РФ) урегулированы случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Применительно к застройке земельного участка многоквартирным домом без выполнения данного условия интерес представляет п. 10 вышеуказанной нормы об исключении из правил предоставления участков в результате аукциона, а именно о предоставлении земельного участка, на котором расположены объекты незавершённого строительства, **однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершённого строительства** в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Теоретически при получении земельного участка в аренду неправомерным способом это право может быть оспорено, договор аренды признан незаконным с соответствующими последствиями, вытекающими из отсутствия права на землю под уже возводимым домом. А при начавшихся спорах стройка логично «встанет», так как никто не будет планомерно строить самовольную постройку.

**К сведению. Самовольной постройкой** является здание, сооружение или другое строение, возведённые, **созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке**, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК РФ)

### КАК ЭТО МОЖЕТ ПРОИЗОЙТИ?

В соответствии с п. 2 ст. 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, может быть понуждено к исполнению обязанности в натуре, а именно сносу незаконно возведённых зданий, строений, сооружений и освобождению земельного участка.

Пунктами 2, 3 ст. 76 ЗК РФ установлено, что самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведённых лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

**Пример из практики.** ОАО обратилось в Арбитражный суд с иском к ООО об устранении препятствий в пользовании земельным участком посредством освобождения земельного участка от строящегося здания и уже возведённых построек.

**Суд признал самовольной постройкой расположенный на земельном участке незавершённый строительством объект, обязал**

**ООО к сносу объекта незавершённого строительства** и к освобождению земельного участка от иного принадлежащего Обществу на праве собственности недвижимого имущества за свой счёт. Судебный акт был мотивирован отсутствием у ООО каких-либо прав на земельный участок в связи с ничтожностью заключённого Территориальным управлением Министерства имущественных отношений РФ по <\*\*\*> Республике и ООО договора аренды земельного участка. Данное решение Обществом обжаловалось, но, в конце концов, было оставлено в силе.

А дело было так. ООО возвело на земельном участке автозаправочную и автогазозаправочную станции, а также одноэтажное нежилое здание, право собственности застройщика на которые было зарегистрировано в установленном порядке. На основании выданного департаментом строительства и архитектуры мэрии города <\*\*\*> разрешения на строительство от 25.10.2013 со сроком действия до 25.10.2014 Обществом возведён объект незавершённого строительства.

Полагая, что заключением договора аренды нарушены права собственника земельного участка, ОАО обратилось в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной. Решением Арбитражного суда заявленные требования были удовлетворены. **Суды признали договор аренды ничтожной сделкой ввиду его заключения со стороны арендодателя лицом, не являвшимся ни собственником земельного участка, ни уполномоченным им на совершение сделки.**

Названные обстоятельства явились основанием обращения ОАО в арбитражный суд с иском об освобождении земельного участка. Данные требования были удовлетворены судом (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 февраля 2015 г. № Ф08-10916/14 по делу № А77-186/2014<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/40571855/>

**Вывод: заключение договоров аренды, получение земли в аренду в обход законных способов под строительство объектов недвижимости (в том числе многоквартирного дома) и начавшиеся споры по**

данному поводу способны приостановить стройку не одного дома, а всех, начавшихся на спорном земельном участке.

Лазейка в виде оформления права на земельный участок под строительство может в конце концов обернуться в лучшем случае — за-

**ОСПОРИТЬ ПРАВОМЕРНОСТЬ ВЫДАННОГО  
РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ В ЭТОМ  
АДМИНИСТРАТИВНЫМ ИСТЦОМ ПРАКТИЧЕСКИ  
НЕРЕАЛЬНО**

морозкой стройки (на время споров по земле), в худшем — постановлением суда о сносе самовольной постройки.

## **2. ПОЛУЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОБСТВЕННОСТЬ НЕЗАКОННЫМ ПУТЁМ**

В большинстве случаев земля под строящимся домом находится в аренде у застройщика. Наличие земли в собственности для застройщика не выгодно по многим параметрам, поэтому застройщики стараются получить землю под строительство только в аренду. Земельный участок в собственности на современном этапе, как правило, может оказаться только у точечной застройки. Чаще всего же сейчас строятся жилые комплексы, застраиваются целые микрорайоны и земля под застройкой предоставляется застройщику в аренду в результате аукциона или специального конкурса.

Споры **о собственности земли** под комплексной застройкой сейчас, конечно, редкость. Если они и возникают, то, как правило, успешно разрешаются ещё в досудебном порядке.

**Однако если такой спор и возникнет, то последствия для застройщика будут те же, что и при вскрытии факта получения права аренды незаконным способом (см. об этом выше).**

### **3. ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В ОТСУТСТВИИ НА ТО ОСНОВАНИЙ ИЛИ С НАРУШЕНИЕМ ПОРЯДКА**

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (п. 1 ст. 51 ГрК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 51 ГрК РФ не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях, а также в случае несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Согласно ч. 1 ст. 49 ГрК РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных чч. 2, 3 и 3.1 настоящей статьи. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с

настоящей статьёй в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

Из положений ст. 51 ГрК РФ следует, что орган, выдающий разрешение на строительство, проверяет комплектность представленных документов и соответствие их установленным требованиям.

Следует отметить, что практика изобилует примерами споров, в которых застройщики оспаривают отказы в выдаче разрешений. Решения судов на выходе делятся на те, по делам которых судом реально установлено отсутствие законных оснований для отказа властей в выдаче разрешений на строительство (см, например, апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 11.11.2015 по делу № 33А-4257/2015<sup>2</sup>, апелляционное определение Костромского областного суда от 29.06.2015 по делу № 33-935/2015<sup>3</sup>) и те, по делам которых в удовлетворении требования о возложении обязанности выдать разрешение на строительство суд отказывал из-за того, что представленные документы не соответствуют требованиям градостроительного плана земельного участка (см., например, апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 31.07.2015 по делу № 33-4696/2015<sup>4</sup>).

Огромную часть споров по выдаче разрешений на строительство составляют споры граждан с местной администрацией по разрешениям на строительство индивидуальных жилых домов.

Но не только отказы в выдаче разрешений на строительство оспариваются участниками отношений в области капстроительства. Наравне с ними **оспаривается правомерность уже выданных разрешений на строи-**

2 <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=3E2ECDA01006193B50450DBDFD A3513C&mode=backrefs&dirRefFld=65534&BASENODE=32904-42&ts=2317415239460723737&base=SOD V&n=81877&rnd=394D9988AF662AB65BFA132A0976FE4E#018371130150770187>

3 <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=3E2ECDA01006193B50450DBDFD A3513C&mode=backrefs&dirRefFld=65534&BASENODE=32910-48&ts=2317415239460723737&base=SOC N&n=583105&rnd=394D9988AF662AB65BFA132A0976FE4E#06367194097483218>

4 <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=3E2ECDA01006193B50450DBDFD A3513C&mode=backrefs&dirRefFld=65534&BASENODE=32904-42&ts=2317415239460723737&base=SOD V&n=54547&rnd=394D9988AF662AB65BFA132A0976FE4E#0432697869777135>

**тельство**, где целью истца является признание выданного разрешения незаконным.

**Пример из практики.** П. обратилась с иском к Комитету государственного строительного надзора г. Москвы (далее — Мосгосстройнадзор) о признании незаконными действий по выдаче разрешения на строительство и признании разрешения на строительство недействующим. Считала, что продолжение строительства рядом строящегося объекта приведёт к снижению несущей способности фундамента жилого дома, в котором она проживает, приведёт к деформации самого жилого дома ввиду плотной застройки территории, что может привести к полному обрушению (разрушению) жилого дома. Суд ей в иске отказал. Решая спор по существу и отказывая в удовлетворении административного искового заявления, суд руководствовался отсутствием в действиях Мосгосстройнадзора нарушений, допущенных при выдаче оспариваемого разрешения на строительство ООО, которые могли бы повлиять на права административного истца. Суд указал, что Мосгорстройнадзором не выявлено несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также в связи что ООО представлен полный комплект документов, установленный законодательством.

С данной позицией согласилась и судебная коллегия.

Суд обоснованно указал, что ООО при получении оспариваемого разрешения предоставлен необходимый пакет документов для оформления разрешений на строительство, а именно: градостроительный план земельного участка, дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка; положительное заключение экспертизы проектной документации. Судом признан несостоятельным и довод административного истца о том, что представленное положительное заключение экспертизы проектной документации является не соответствующим закону и не содержит выводов о соответствии проектной документации результатам инженерных изысканий, поскольку Мосгосстройнадзор проверяет проектную документацию на её соответствие требованиям градостроительного плана земельного участка. Проверка заключения



экспертизы на соответствие её требованиям нормативно-правовых актов в полномочия Мосгосстройнадзора не входит (см. подробнее Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2016 по делу № 33а-46916/2016<sup>5</sup>).

<sup>5</sup> <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=3E2ECDA01006193B50450DBD FDA3513C&mode=backrefs&dirRefFld=65534&BASENODE=32910-48&ts=2317415239460723737&base=SOCN&n=860248&rnd=394D9988AF662AB65BFA132A0976FE4E#08052377929750039>

Исходя из анализа даже одного приведённого примера из практики можно сделать вывод, что оспорить правомерность выданного разрешения на строительство заинтересованным в этом административным истцом практически нереально из-за отсутствия возможности собрать какую-либо мощную доказательную базу. По сути — представил застройщик полный пакет документов — разрешение получил. Пусть даже если и экспертиза проектной документации халтурна, однобока или вообще проводилась «вполглаза». Но если отсутствует маааа-ленькая бумажка — разрешение не получил!

**Возможность оспорить законность выданного разрешения на строительство увеличивается, если, например, в дело вступает прокуратура.** И шансы в споре резко возрастают.

**Пример из практики.** В результате прокурорской проверки были установлены нарушения при выдаче разрешения на строительство, внесено представление, что и послужило основанием для внесения изменений в проектную документацию и в разрешение на строительство. Однако и после изменения проектной документации, согласно данным многочисленных экспертиз, проект не соответствовал требованиям градостроительного плана земельного участка. Сведения об этажности дома, указанные в разрешении, не соответствовали действительности. Суд решил, что выдача разрешения на строительство в нарушение требований допустимых параметров строительства, установленных градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка, нарушает права истцов как лиц, проживающих в той же зоне жилой застройки в непосредственной близости от планируемого к возведению



многоквартирного жилого дома, не соответствует цели обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека (Апелляционное определение Воронежского областного суда от 12.01.2017 № 33А-5/2017<sup>6</sup>).

<sup>6</sup> <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=3E2ECDA01006193B50450DBDFDA3513C&mode=backrefs&dirRefFld=65534&BASENODE=32910-48&ts=2317415239460723737&base=SOCN&n=856154&rnd=394D9988AF662AB65BFA132A0976FE4E#06563549250201296>

**Вывод:** по сути, разрешение на строительство может при помощи субъективной «помощи» сторонних лиц (путём «закрытия глаз» на некоторые несоответствия, например) быть выдано при наличии для этого объективных препятствий. Но будет действовать и даже создавать один из факторов для правомерного привлечения денежных средств дольщиков. А потом... это разрешение может быть оспорено в суде (заинтересованным лицом или прокуратурой, как в вышеприведённых примерах), и при определённых обстоятельствах — весьма успешно.

Лазейка в виде получения разрешения на строительство вне установленного для этого порядка и условий с большой долей вероятности оказывается временной.

### И ТОГДА СТРОЙКА ПРЕВРАЩАЕТСЯ... В ДОЛГОСТРОЙ

В практике имелись случаи, когда дом даже был построен, но его не могли ввести в эксплуатацию, потому что вдруг обнаруживалось препятствие в виде «несоответствия проектной документации объектов капитального строительства ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории...» Парадокс? Так не бывает? Увы. Практика показывает обратное.

**Пример из практики.** У дольщиков компании «\*\*\*» начались проблемы после того, как суд удовлетворил иск транспортной прокуратуры в 2013 году. По решению суда два десятиэтажных дома (построенных (!), но не введённых в эксплуатацию) должны были снести. Строя меша-

ли работе радиолокатора на территории аэропорта «\*\*\*». В 2017 году ввели новые локаторы на месте будущего аэропорта в Сабуровке<sup>7</sup>. Они охватывают всю территорию города и позволили в полной мере осуществлять воздушную навигацию. Дело, конечно, завершилось успешно: транспортная прокуратура попросила суд отозвать иск в полной мере. И дольщики построенных, но приговорённых к сносу домов, вздохнули с облегчением: квартиры в своих домах они теперь-то уж получить смогут.

<sup>7</sup> <http://www.4vsar.ru/news/94178.html>

В приведённом примере разрешение на строительство в своё время было выдано вроде бы по всем правилам. И дома-то уже построены. А как покрыли крышу — так оказалось, что дома мешают работе аэропорта!

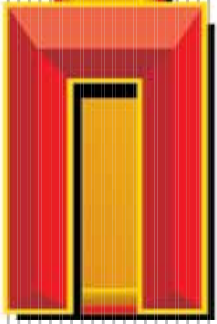
В указанном случае речи о получении разрешения на строительство в обход законных схем не шло. И о банкротстве застройщика тоже не говорили. Что в этом случае имело место быть — халатность чиновников и специалистов (например, при проведении экспертизы проектной документации) или договорённость о «закрытии глаз» — доподлинно не известно. Хотя слухи ходят и те и другие.

#### **4. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОБЫЧНО ОСВЕЩАЕТСЯ ПРАВИЛЬНО**

С опубликованием и размещением проектной декларации, как правило, проблем не возникает. Ведь для привлечения будущих дольщиков застройщику как воздух необходима гласность своей деятельности, открытость сведений о будущей стройке. В отношении гласности проектной декларации чаще используются лазейки для изменения строящегося проекта дома. То есть дольщики рискуют только получить не совсем то, что хотели, но и только. Но речи о недострое в этом случае не идёт.

#### **5. ПЕРЕБРОС ДЕНЕГ С ОБЪЕКТА НА ОБЪЕКТ**

Конечно, начать столько строек фактически одновременно и не закончить ни одну из них легче всего было (по прежним нормам Закона №



*Яна Леликова*

**Частые больничные на детей и увольнение таких мам: споры**

*Дмитрий Ходыкин*

**Работника могут уволить по состоянию здоровья только при наличии медицинского заключения и соблюдения целого ряда условий такого увольнения**

*Ирина Быкова*

**Права авторов изобретений, полезных моделей и промышленных образцов: анализ судебной практики**

*Екатерина Човикова*

**Трудовое право Франции: разрешение споров**

*Ольга Байдина*

**Трудоустраиваем инвалидов: с чем придётся столкнуться работодателю**

*Сергей Слесарев*

**Мошенники на выдумку хитры... а работодатели этому способствуют**

*Сергей Смирнов*

**Компенсация неиспользованного отпуска работнику «по-европейски»**



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

# Секретарское Дело

[WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU](http://WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU)



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



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

№ 1 2018



**Тохир Тухтаров,**  
АО «Сухба»



**Лада Левашова,** «НДВ-  
Супермаркет недвижимости»



**Александр Морозов,**  
ГК «РАМАКС»



**Александр Суслов**



**Денис Шилкин,**  
Life Style Group



**Дмитрий Даньшов,**  
«Механика»



БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ **18**  
(478)  
2018

www.TOP-PERSONAL.ru

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Важные новости по специальности "Персонал" – 7052, 7055, 7056.

Главная тема: **ПЕРЕГОВОРЫ**

