



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

июнь 2018

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Татьяна Кочанова

Реализация квартиры с перепланировкой и её последствия

Ольга Наумова

Жилое помещение — по долям: текущие проблемы и новые веяния

Сергей Смирнов

Доля в квартире — радость или проблемы?

Дмитрий Ходыкин

Мошенники роют новые котлованы, или новые схемы мошенничества в строительстве

Яна Леликова

Споры по жилью: разные решения судов в схожих ситуациях

Татьяна Кочанова

Адвокатский запрос и проблемы реализации права адвоката на сбор информации

Ольга Наумова

Перевод жилых помещений в нежилые

Urban Group притормозила... ещё 15 тысяч дольщиков будут ждать «своё» жильё...

Журнал закажет юристам анализ спорной ситуации, но уже не с инвесторами, а с партнёрами компании. Корень проблем, видимо, в менеджменте...

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



Продажи

- Татьяна Кочанова
**Реализация квартиры с перепланировкой
и её последствия**7

Раздел квартиры

- Ольга Наумова
**Жилое помещение — по долям: текущие
проблемы и новые веяния**15

- Сергей Смирнов
Доля в квартире — радость или проблемы? ...47

Дискуссия

- Дмитрий Ходыкин
**Мошенники роют новые котлованы, или новые
схемы мошенничества в строительстве**61

- Яна Леликова
**Споры по жилью: разные решения судов
в схожих ситуациях**71

Адвокатура

- Татьяна Кочанова
**Адвокатский запрос и проблемы реализации
права адвоката на сбор информации**81

Сложные проблемы

- Ольга Наумова
Перевод жилых помещений в нежилые87

14-е ИССЛЕДОВАНИЕ



ЛУЧШИЕ КАДРОВЫЕ АГЕНТСТВА

НЕЗАВИСИМОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ
МЕТОДОМ ПРЯМОГО ОПРОСА РАБОТОДАТЕЛЕЙ

Приглашаем всех принять участие:
TP@TOP-PERSONAL.RU

ИТОГИ В СПЕЦ.ВЫПУСКЕ ЖУРНАЛА В ИЮЛЕ

с. 15

Ольга Наумова

Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами...

с. 7

Татьяна Кочанова

В договоре, заключённом между истцом и ответчиком, отсутствует перечень необходимых требований к качеству товара...

с. 61

Дмитрий Ходыкин

Аффилированные фирмы, выведя оставшиеся денежные средства, сами могут подать заявление о несостоятельности застройщика...

с. 47

Сергей Смирнов

Закон не предусматривает возможности заявления одним участником общей собственности требования о лишении другого участника права на долю с выплатой ему компенсации...

с. 71

Яна Леликова

...Несколько собственников жилых помещений проголосовали против присоединения истцом к своей квартире мест общего пользования...

с. 81

Татьяна Кочанова

...Сам договор об оказании юридической помощи не является документом, подтверждающим полномочия адвоката по защите прав и интересов доверителя...

с. 87

Ольга Наумова

...Допускается перевод жилого помещения, расположенного на 2-м этаже, в случае если первый этаж занят нежилыми помещениями...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

Подписано в печать 25.05.2018.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-36.

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

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** © , 2018

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Татьяна Кочанова

Реализация квартиры с перепланировкой и её последствия

Проведение перепланировки квартир и домов набирает всё большие обороты. Стремление людей благоустроить своё жилое помещение обоснованно, но в то же время сопряжено с рядом особенностей при последующей реализации.

Наиболее простым является случай, если собственник добросовестно и ответственно подошёл к вопросу и самостоятельно узаконил перепланировку, внося и регистрировав изменения в правоустанавливающих документах и кадастровом паспорте. Такое жилое помещение может быть реализовано без дополнительных проблем и по более высокой стоимости.

Но в большинстве случаев собственники перепланированных помещений не столь ответственно относятся к вопросу должного оформления проведённых изменений. И здесь особо остро встаёт вопрос о порядочно-

**В СЛУЧАЕ СУЩЕСТВЕННОГО ОТЛИЧИЯ
ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПЛАНА ОТ ФАКТИЧЕСКОГО
ПОКУПАТЕЛЬ СТОЛКНЁТСЯ С БОЛЬШИМИ
РАСХОДАМИ ПО СОГЛАСОВАНИЮ**

сти продавца. Владелец квартиры с незаконной перепланировкой должен осознавать, что стоимость такого помещения будет ниже рыночной стоимости аналогичной недвижимости не менее чем на 10 %, ведь покупателю придётся самостоятельно понести финансовые затраты на регистрацию. Более того, заключение такой сделки возможно, лишь если будущий собственник чётко понимает, что ему самостоятельно придётся осуществлять длительный процесс узаконивания перепланировки, требующий значительных временных и материальных ресурсов.

Если при перепланировке не происходило изменения и переноса несущих стен, инженерных систем, полов, газовой плиты, то согласовать внесённые изменения будет не сложно. Но в случае существенного отличия первоначального плана от фактического покупатель столкнётся с больши-

ми расходами по согласованию. Если же были нарушены жилищные нормы либо уполномоченные органы укажут на несоответствие проведённой перепланировки требованиям противопожарной, санитарной безопасности, которые утверждены законодательством, согласование будет невозможным в любом случае.

**ВОЗМОЖНОСТЬ РАСТОРГНУТЬ В СУДЕ ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗАВИСИТ ОТ ИТОВЫХ
ТЕХНИЧЕСКИХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**

Следует помнить, что всегда есть возможность столкнуться с мошенниками или просто непорядочными продавцами. В случае если после покупки недвижимости выясняется, что имела место самовольная перепланировка, то возможность расторгнуть в суде договор купли-продажи зависит от итоговых технических результатов перепланировки.

1. Договор купли-продажи не подлежит расторжению при условии, что при перепланировке не было допущено нарушений законодательных норм, требований строительных, противопожарных, санитарных правил и не требует несоразмерно высоких материальных и временных затрат на устранение нарушений либо узаконивание перепланировки.

Также сложилась судебная практика, устанавливающая, что при изначальном осмотре и изучении технической документации покупатель должен проявить должную осмотрительность и внимание.

Определением Хабаровского краевого суда от 18.12.2013 по делу № 33-8104/13 истцу отказано в удовлетворении требований о расторжении договора купли-продажи квартиры. Суд указывает, что сама по себе само-

вольно произведённая перепланировка не является основанием расторжения договора купли-продажи, так как при проведении первоначального осмотра и изучении технической документации истец должен был проявить должное внимание и отметить несоответствие фактической жилплощади и указанной в техпаспорте. Таким образом, истец выразил своё волеизъявление на покупку квартиры в имеющемся состоянии, что предусматривалось договором, в котором указано, что техническое состояние квартиры удовлетворяет покупателя.

**ИСТЕЦ ДОЛЖЕН БЫЛ ПРОЯВИТЬ ДОЛЖНОЕ
ВНИМАНИЕ И ОТМЕТИТЬ НЕСООТВЕТСТВИЕ
ФАКТИЧЕСКОЙ ЖИЛПЛОЩАДИ И УКАЗАННОЙ В
ТЕХПАСПОРТЕ**

Но данный аспект является дискуссионным. Весьма обоснованной является позиция, основанная на нормах ст. 475, 557 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), согласно которой в случае передачи продавцом недвижимости ненадлежащего качества, то есть с недостатками, которые не были оговорены в договоре купли-продажи, покупатель имеет право требовать:

- соразмерно уменьшить покупную цену недвижимого имущества;
- безвозмездно устранить недостатки недвижимости в разумный срок;
- возместить расходы, понесённые в результате устранения недостатков недвижимости.

Вместе с тем для применения последствий передачи товара ненадлежащего качества требования к качеству товара должны быть чётко сформулированы в договоре купли-продажи.

Так, решением Ленинского районного суд г. Курска от 12 августа 2014 г. истцу отказано в удовлетворении исковых требований о взыскании денежной суммы. Между истцом и ответчиком был заключён договор купли-продажи квартиры. В момент передачи квартиры продавцом покупа-

**В ДОГОВОРЕ, ЗАКЛЮЧЁННОМ МЕЖДУ ИСТЦОМ
И ОТВЕТЧИКОМ, ОТСУТСТВУЕТ ПЕРЕЧЕНЬ
НЕОБХОДИМЫХ ТРЕБОВАНИЙ К КАЧЕСТВУ ТОВАРА**

телю последнему был предоставлен технический паспорт на квартиру. Впоследствии истец установил, что фактическая площадь квартиры отличается от площади, которая указывалась в технической документации. На основании этого истец заявил требование об уменьшении стоимости квартиры и передаче денежной суммы, затраченной на узаконение перепланировки. Исходя из смысла ст. 457, 557 ГК РФ, чтобы предъявить требования о соразмерном уменьшении покупной цены, нужно прописать в договоре такое качество товара, на которое претендует покупатель. В договоре, заключённом между истцом и ответчиком, отсутствует перечень необходимых требований к качеству товара. Помимо этого, на основании материалов дела суд установил, что истец добровольно принял квартиру в том виде, в каком она была на момент подписания договора.

2. Договор купли-продажи подлежит расторжению в случае, если осуществление перепланировки привело к нарушению нормативных пред-

писаний, императивов строительных, противопожарных, санитарных требований и если такие изменения влекут необходимость несоразмерных расходов и временных затрат на устранение.

Важным является вопрос, на ком же лежит обязанность устранения последствий самовольной перепланировки: на прежнем собственнике или нынешнем?

**ЕСЛИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НЕ МОЖЕТ
ОПРЕДЕЛИТЬ ВИНОВНЫХ, ЭТО НЕ ПОЗВОЛЯЕТ ЕЙ
ВОЗЛАГАТЬ РАСХОДЫ НА ДРУГИХ ЛИЦ**

Судебная практика, сложившаяся до 2017 года, давала однозначный ответ. Устранение последствий незаконной перепланировки возлагалось на нынешнего собственника квартиры.

В апелляционном определении Красноярского краевого суда от 09.10.2013 указано, что доводы апелляционной жалобы М. о том, что им была приобретена доля спорного помещения уже в перепланированном состоянии, не могут послужить основанием отмены решения суда, так как

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

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



КОНФЕРЕНЦИЯ



Сентябрь 2018 г.

БЕЛОВОРОТНИЧКОВАЯ ПРЕСТУПНОСТЬ

Болезнь 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 получат все подписчики  .
Участие в конференции для подписчиков  — бесплатно.

Ольга Наумова

Жилое помещение — по долям: текущие проблемы и новые веяния

Раздел квартиры

Общая долевая собственность — существующие проблемы — закон — практика — законодательное решение — это очень актуальный и требующий скорого решения вопрос.

С жилой недвижимостью совершаются различные сделки, которые приводят, в том числе, к возникновению долевой собственности. В долевой собственности сегодня находится около 95 % квартир. В некоторых случаях размер приобретённой доли вполне достаточен, чтобы осуществлять нормальное пользование площадью. Но в последнее время в результате таких сделок всё чаще возникают незначительные доли.

Что такое незначительная доля?

В соответствии с действующим законом, незначительная доля — это такая доля, которая не может быть реально выделена (ст. 252 ГК РФ) в соответствии с требованиями к минимальным нормативам по жилым квадратным метрам на человека в каждом конкретном регионе (например, в Москве это 10 кв. м).

По сложившейся практике незначительная доля в квартире — это меньше 1/4 её площади.

К сожалению, для рассматриваемой проблемы закон не имеет никакой привязки понятия и правового регулирования доли к квадратным метрам площади жилья — это два самостоятельных правовых института. Доля в праве общей долевой собственности может быть, к примеру, «большой», скажем $\frac{1}{2}$, но она может быть как в 10 кв. м (комната в квартире), так и в частном жилом доме с площадью в 500 кв. м — установленный законом порядок распоряжения такими долями будет всё равно одинаков.

Если попытаться привязать размер приобретённой доли к квадратным метрам, которые реально приобрёл новый собственник в результате некоторых сделок, такая доля может не достигать и 1 кв. м. Если же, например, общая площадь квартиры составляет 300 кв. м и в ней 12 комнат, то доле в 1/10 может соответствовать какая-нибудь комната. В этом случае при возникновении проблем при совместном проживании соседей можно установить порядок пользования общим имуществом (ст. 247 ГК РФ).

ЧТО ГОВОРIT СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

В соответствии с Определением Верховного Суда РФ от 18 июля 2017 г. № 5-КГ17-109 установлено следующее.

Трое З. обратились в суд с иском к П.А.М. о выселении из квартиры, В обоснование требований истцы указали, что каждому из них принадлежит по 1/6 доле в праве собственности на квартиру. 1/2 доля в праве собственности на данную квартиру принадлежит Р.Е.А., которая проживает в квартире вместе со своей семьёй — несовершеннолетним сыном и мужем П.А.М., который в спорной квартире не зарегистрирован и имеет другое место жительства. Поскольку согласия истцов на вселение П. в спорную квартиру получено не было, считают, что его проживание в квартире нарушает их права как собственников данного жилого помещения.

Решением Кузьминского районного суда г. Москвы от 26 мая 2016 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 сентября 2016 г. решение суда первой инстанции отменено с принятием по делу нового решения об удовлетворении иска.

В кассационных жалобах П.А.М. и Р.Е.А. ставится вопрос о передаче жалоб с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 сентября 2016 г.

По запросу заместителя Председателя Верховного Суда РФ от 24 апреля 2017 г. дело истребовано в Верховный Суд РФ для проверки в кассационном порядке; кассационные жалобы П.А.М. и Р.Е.А. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит, что имеются основания для отмены состоявшегося по делу судебного постановления. Судом установлено, что Р.Е.А. с 2009 года проживает в спорной квартире вместе со своей семьей — сыном и мужем П.А.М. З., как и П.А.М., в квартире не зарегистрированы.

**НАЛИЧИЕ ИЛИ ОТСУТСТВИЕ У ЛИЦА РЕГИСТРАЦИИ
В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИШЬ
ОДНИМ ИЗ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ ПО ДЕЛУ, КОТОРОЕ
ПОДЛЕЖИТ ОЦЕНКЕ СУДОМ НАРЯДУ С ДРУГИМИ
ДОКАЗАТЕЛЬСТВАМИ**

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции указал на то, что, поскольку П.А.М. зарегистрирован по другому месту жительства, согласия истцов (которым принадлежит 1/2 доли в праве собственности на квартиру) на вселение и проживание П.А.М. в спорной квартире получено не было, договоров о пользовании квартирой между сторонами не заключалось, он не приобрёл права пользования спорным жилым помещением и подлежит выселению из него.

По мнению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ, судом апелляционной инстанции допущено существенное нарушение норм материального права, что выразилось в следующем.

Согласно пп. 1, 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению со-

вершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим жилым помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (п. 1 ст. 292 ГК РФ).

Частью 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) предусмотрено, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

Согласно п. 1 ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», судам необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или её отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как, согласно ст. 3 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав

и свобод граждан, предусмотренных Конституцией РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

Как видно из материалов дела и установлено судом первой инстанции, ответчик был вселён в спорную квартиру на законном основании с согласия собственника Р.Е.А как член её семьи в 2008 году.

Принимая решение об отказе в удовлетворении иска, суд первой инстанции также установил, что ответчик вселён в спорную квартиру и с согласия прежнего собственника другой 1/2 доли квартиры — Р.А.Ф. с учётом сложившегося порядка пользования жилым помещением.

Приобретая долю в спорной квартире в 2014 году, истец З.Ш.З. знал о проживании в данной квартире всей семьи П., семейные отношения которых сложились до появления истца в качестве собственника доли спорного жилого помещения.

При переходе права собственности на 1/2 долю квартиры 8 апреля 2014 г. от Р.А.Ф. к З.Ш.З. и при переходе права собственности 9 апреля 2014 г. от З.Ш.З. к истцам сложившийся порядок пользования квартирой не изменялся, новый порядок пользования квартирой не устанавливался.

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что имеются основания для выселения ответчика, поскольку отсутствует согласие истцов (новых сособственников 1/2 доли жилого помещения) на вселение П.А.М. в спорную квартиру, сделаны без учёта вышеуказанных обстоятельств и основаны на ошибочном толковании норм материального права.

Таким образом, как наглядно видно из практики, незначительная доля в квартире создаёт определенные трудности, которые в первую очередь связаны с невозможностью её обособить.

В случае если реально предоставить / обособить / выделить помещение для проживания соответственно доле сособственника невозможно, закон предоставляет право вновь появившемуся сособственнику требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Однако, если исходить из того, что покупатель доли не знал, или при совершении сделки не представлял, или был введён в заблуждение, сколько реально метров он приобретает, но при этом собирается проживать в

**ЧТОБЫ ТРЕБОВАТЬ ПОЛОЖЕННОЙ ПО ЗАКОНУ
КОМПЕНСАЦИИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ, ДЛЯ
НАЧАЛА НУЖНО ПРИЗНАТЬ ПРИОБРЕТЁННУЮ
СОБСТВЕННИКОМ ДОЛЮ НЕЗНАЧИТЕЛЬНОЙ**

таком помещении, предусмотренный механизм компенсации, при отсутствии желания остальных сособственников её компенсировать, затягивается надолго.

Чтобы требовать положенной по закону компенсации в судебном порядке, для начала нужно признать приобретённую собственником долю незначительной. Таким образом, это два разных условия, которые необходимо последовательно доказать и, учитывая сроки рассмотрения дел судебными инстанциями, а также работы службы судебных приставов, компенсацию, размер которой в итоге определит суд, можно будет получить не ранее чем через полгода.

В соответствии с Определением ВС РФ от 07.07.2016 г. № 67-КГ16-3, Х.В.М. обратился в суд с иском к К.Л.В., К.К.А. о выделении в натуре доли в размере 3/9 в праве общей долевой собственности на трёхкомнатную квартиру в виде комнаты площадью <...> кв. м и вселении его в указанную комнату, возложении на К.Л.В. обязанности устранить препятствия в пользовании квартирой, передать комплект ключей и изолировать собак в место, исключаящее их свободное перемещение по квартире.

Решением Центрального районного суда г. Новосибирска от 16 июня 2015 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 18 августа 2015 г. решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований о вселении и возложении обязанности устранить препятствия в пользовании квартирой отменено, и в отменённой части постановлено новое решение, которым исковые требования удовлетворены, Х.В.М. вселён в квартиру по указанному адресу, на К.Л.В. и К.К.А. возложена обязанность устранить препятствия в пользовании Х. В.М. квартирой и передать ему ключи от квартиры.

К.Л.В., К.К.А. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 18 августа 2015 г. как незаконного и оставлении в силе решения Центрального районного суда г. Новосибирска от 16 июня 2015 г.

Определением судьи Верховного Суда РФ от 5 мая 2016 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит, что имеются предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы.

Частично отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции сослался на то, что истец является собственником доли в размере 3/9 в праве общей долевой собственности на квартиру, а отсутствие установленного порядка пользования жилым помещением не является основанием к отказу для удовлетворения исковых требований. По мнению суда апелляционной инстанции, право на вселение собственника в жилое помещение не может быть поставлено в зависимость от необходимости обязательного определения порядка пользования жилым помещением между участниками долевой собственности.

**СУД МОЖЕТ И ПРИ ОТСУТСТВИИ СОГЛАСИЯ
ЭТОГО СОБСТВЕННИКА ОБЯЗАТЬ ОСТАЛЬНЫХ
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ВЫПЛАТИТЬ ЕМУ КОМПЕНСАЦИЮ**

С судебным постановлением в обжалуемой части согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены данным кодексом.

В силу п. 2 ст. 288 ГК РФ и ч. 1 ст. 17 ЖК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан.

При наличии нескольких собственников спорной квартиры положения ст. 30 ЖК РФ о правомочиях собственника жилого помещения владеть,

пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением подлежали применению судом в нормативном единстве с положениями ст. 247 ГК РФ о владении и пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности.

В соответствии с пп. 1, 2 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

По смыслу приведённой нормы применительно к жилому помещению как к объекту жилищных прав, а также с учётом того, что жилые помещения предназначены для проживания граждан, в отсутствие соглашения собственников жилого помещения о порядке пользования этим помещением участник долевой собственности имеет право на предоставление для проживания части жилого помещения, соразмерной его доле, а при невозможности такого предоставления с учётом других обстоятельств, в том числе размера, планировки жилого помещения и т. п., право собственника может быть реализовано иными способами, в частности путём требования у других собственников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации, требования о перепланировке жилого помещения.

Судом установлено, что Х.В.М. с 18 июля 2013 г. является собственником доли в размере 3/9 в праве общей долевой собственности на квартиру, приобретённую по договору купли-продажи от 31 мая 2013 г. и дополнительному соглашению к договору купли-продажи от 15 июля 2013 г.

Собственниками данной квартиры также являются ответчики К.Л.В. (5/9 доли) с 29 октября 2013 г. и К.К.А. (1/9 доля) с 14 января 2014 г.

Истец в родственных отношениях или отношениях свойства с ответчиками не состоит. Указанная квартира состоит из трёх смежно-проходных комнат. Комнаты площадью 17,8 кв. м и 10,1 кв. м являются проходными, комната площадью 10,7 кв. м — запроходной, проход в неё возможен исключительно через первые две комнаты. Проход в помещения общего пользования (кухня, санузел, балкон) возможен исключительно через комнату площадью 17,8 кв. м.

В квартире проживают ответчики, истец состоит по указанному адресу на регистрационном учёте, фактически в квартире никогда не проживал и не проживает.

Таким образом, вселение истца в спорную квартиру не отвечало требованиям ст. 247 ГК РФ, поскольку не учитывало реальную возможность пользования жилым помещением без нарушения прав других лиц, проживающих в смежно-проходных комнатах на праве, возникшем ранее, о чём истцу было известно, в результате чего был нарушен баланс интересов участников общей собственности.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможна защита охраняемых законом интересов К.Л.В. и К.К.А.

В случае отсутствия иных возможных вариантов договорного решения данной проблемы обращение в суд за защитой своих нарушенных прав — это единственный выход.

На практике выработан ряд условий, обеспечивающих вероятность получения положительного решения суда. Здесь необходимо упомянуть судебную практику по подобным делам Верховного Суда РФ. В своих определениях суд подчеркивал, что, допуская возможность выкупа доли, законодатель исходил из исключительности таких ситуаций.

В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании

общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (п. 4 ст. 252 ГК РФ).

Например, в Обзоре Судебной практики ВС РФ № 4(2016) в Определении № 16-КГ16-18 указано, что действие п. 4 ст. 252 ГК РФ о возможности принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его долю распространяется как на требования выделяющегося собственника, так и на требования остальных участников общей долевой собственности при конкретных обстоятельствах.

Б. обратилась в суд с иском к Г.Д. о признании доли ответчика в размере 7/100 в праве общей долевой собственности на жилое помещение незначительной и прекращении его права собственности на указанную долю, возложении на себя обязанности выплатить Г.Д. компенсацию, признании за собой права собственности на 7/100 доли квартиры, указав, что долю в квартире, которая составляет 3,1 кв. м общей площади и 1,9 кв. м жилой площади, ответчик принял в порядке наследования по праву представления, существенного интереса в использовании своей доли не имеет, в содержании и сохранении жилого помещения не участвует.

Судом установлено, что истцу принадлежит доля в размере 58/100 спорной квартиры общей площадью 44,8 кв. м. Ответчику в указанной квартире принадлежит доля в размере 7/100. Иными собственниками названной квартиры являются третьи лица — О. (21/100 доли), Г.Р. (7/100 доли), Г.Ю. (7/100 доли).

Ответчик Г.Д. требования о выделе доли не заявлял, согласия на выплату денежной компенсации не выражал, согласно пояснениям О. не сёт бремя содержания квартиры совместно с ней, другого недвижимого имущества не имеет.

Учитывая изложенное и отказывая в удовлетворении исковых требований, суды указали, что требования истца не основаны на законе.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ с выводами судебных инстанций не согласилась.

Согласно п. 1 ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между её участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2 ст. 252 ГК РФ).

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании указанной статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (п. 4 ст. 252 ГК РФ).

С получением компенсации в соответствии с данной статьёй собственник утрачивает право на долю в общем имуществе (п. 5 ст. 252 ГК РФ).

Из содержания приведённых положений ст. 252 ГК РФ следует, что участникам долевой собственности принадлежит право путём достиже-

ния соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них произвести между собой раздел общего имущества или выдел доли, а в случае недостижения такого соглашения — обратиться в суд за разрешением возникшего спора.

Закрепляя в п. 4 ст. 252 ГК РФ возможность принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его долю, а следовательно, и утраты им права на долю в общем имуществе, законодатель исходил из исключительности таких случаев, их допустимости только при конкретных обстоятельствах и лишь в тех пределах, в каких это необходимо для восстановления нарушенных прав и законных интересов других участников долевой собственности.

Б. как участник долевой собственности обратилась с иском к сособственнику Г.Д., поскольку действие законоположений п. 4 ст. 252 ГК РФ распространяется как на требования выделяющегося собственника, так и на требования остальных участников общей долевой собственности.

Это судами учтено не было, а также то, что:

— Г.Д. проживает в другом субъекте Российской Федерации и отношений с истцом не поддерживает.

— при решении вопроса о наличии или отсутствии реальной заинтересованности в использовании незначительной доли в общем имуществе подлежит установлению соизмеримость интереса лица в использовании общего имущества с теми неудобствами, которые его участие причинит другим (другому) собственникам.

Вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес в использовании общего имущества, решается судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т. д. (п.

36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Таким образом, суд первой инстанции может вынести решение в пользу истца не во всех случаях, а только при наличии ряда обстоятельств. К ним относят:

- невозможность выделить истцу изолированную комнату, соответствующую величине его доли;
- заявитель никогда не вселялся на спорную площадь;
- остальные участники долевой собственности являются посторонними истцу людьми;
- при заключении договора (например, при приобретении объекта) заявитель знал о ситуации с имуществом;
- бывший содольщик не пользовался объектом. Участник до предъявления ему иска не просился в квартиру и не оспаривал свои права.

На практике принять решение по аналогии в рассматриваемой ситуации будет не так просто. Допустим, содольщик подал заявление с требованием о вселении до предъявления к нему иска о признании незначительности доли. Может возникнуть ситуация, когда бывший содольщик пользовался определённое время квартирой. Субъект в процессе разбирательства может не признаться в том, что он знал о ситуации с объектом. Из всего этого следует, что действие закона распространяется только на единичные незначительные доли.

Верховный Суд РФ, рассмотрев одно из подобных дел, чётко указал законодательные нормы, разъяснив, когда допускается вселение долевых собственников в квартиры, а когда нет.

В суд Московской области обратилась гражданка, являющаяся долевым собственником квартиры, как и ответчица. При этом у истицы была 1/40, а у ответчицы — ½ доля. Спорный объект представлял собой однокомнатную малогабаритную квартиру.

Суд принял решение в пользу истицы. В результате она вселилась в квартиру. Ответчица, не согласившись с постановлением, обратилась в Верховный Суд РФ, который, изучив материалы, установил, что областная инстанция нарушила законодательные нормы. Соответственно, претензии ответчицы являлись вполне обоснованными.

В ходе изучения материалов было выявлено, что истица зарегистрировалась в помещении накануне подачи заявления. Ответчица, в свою очередь, достаточно давно проживала в квартире.

Первая инстанция, удовлетворяя иск, руководствовалась следующим: истица имела право требовать вселения, поскольку по ст. 30 ЖК РФ она может распоряжаться, владеть и пользоваться помещением. Этот вывод был назван Верховным Судом РФ нарушением материальных норм.

Обосновывалась позиция следующим. В ЖК РФ указывается, что в качестве объекта прав выступает жилое помещение. Оно может быть представлено в трёх видах:

- дом,
- квартира, или их части,
- комната.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ законный хозяин может распоряжаться и владеть своим имуществом. Однако спорная квартира принадлежит четырём собственникам. Из этого следует, что ст. 30 ЖК РФ нельзя применять в одиночку. Вместе с ней необходимо воспользоваться и иной нормой — статьёй 247 ГК РФ. В ней сказано, что распоряжаться долевой собственностью допускается только по соглашению участников. Если же оно не достигнуто, то следует обратиться в суд.

При изучении материалов дела суд выявил, что соответствующее решение было. Истица, владеющая 1/40, вместе со своим сыном уже обращалась с требованием установить порядок пользования. Однако суд отказал в удовлетворении этого заявления. При этом в решении отмечалось, что доли настолько малы, что выдел их в пользование невозможен. Районный суд, в свою очередь, не принял во внимание это постановление.

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ ЧЁТКО УКАЗАЛ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ, РАЗЪЯСНИВ,
КОГДА ДОПУСКАЕТСЯ ВСЕЛЕНИЕ ДОЛЕВЫХ
СОБСТВЕННИКОВ В КВАРТИРЫ, А КОГДА НЕТ**

Верховный Суд РФ подчеркнул, что при вынесении решения не было учтено одно важное обстоятельство: при перерасчёте оспариваемая доля составляет 0,5 кв. м, и выделить эту площадь в натуре нельзя ни при каких условиях. В результате ситуация складывается так, что спорный объект не может использоваться всеми владельцами без нарушения прав собственника, имеющего наибольшую долю.

Далее следует отметить важный вывод Верховного Суда РФ. Он указывает, что реализация собственником возможности пользования и владения помещением зависит от величины его части и соглашения всех участников.

Главным нарушением, по мнению Верховного Суда РФ, стало ущемление прав остальных дольщиков. Здесь суд ссылается на конституционные положения. В основном законе сказано, что право субъекта на выбор места проживания не должно нарушать интересы иных лиц. Верховный Суд

РФ обращает внимание на то, что спорная недвижимость никогда не использовалась истицей, в отличие от ответчицы.

Таким образом, Верховный Суд РФ постановил следующее: в соответствии со ст. 10 ГК РФ права собственника квартиры не могут осуществляться исключительно с намерением нанести вред другому гражданину.

**РЕАЛИЗАЦИЯ СОБСТВЕННИКОМ ВОЗМОЖНОСТИ
ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ
ЗАВИСИТ ОТ ВЕЛИЧИНЫ ЕГО ЧАСТИ И
СОГЛАШЕНИЯ ВСЕХ УЧАСТНИКОВ**

Суд подчеркнул, что исследованные им обстоятельства позволяют расценивать действия истицы, владелицы 0.5 кв. м, требующей вселить её в помещение, как злоупотребление своими юридическими правами. Они нарушают права собственника квартиры, владеющего половиной объекта.

Законодатели уже неоднократно возвращались к решению вопроса о продаже долей в квартирах. С начала текущего года власти стали ещё активнее обсуждать необходимость введения запрета на продажу незначительных долей в жилых помещениях.

В настоящий момент в соответствии с законом, для того чтобы продать долю (неважно какую — половину или незначительную), необходимо получить отказы других собственников (закон даже не требовал делать их обязательно нотариальными), как это было до вступления в силу соответствующих изменений, внесённых в новый закон «О регистрации не-

движимости», а сама такая сделка по отчуждению доли может быть только нотариальной (ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты» № 172-ФЗ).

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 42 ФЗ «О регистрации недвижимости»).

Такие изменения в закон вступили в силу с 1 января 2017 года, но и их оказалось недостаточно для того, чтобы решить проблемы продажи долей «на сторону» — лицам, целью которых в большинстве случаев не является мирное проживание под одной крышей.

Закон предусматривает право участника долевой собственности по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом, но при этом необходимо соблюсти установленные законом вышеуказанные правила. Однако такие требования законодатель установил только для отчуждения долей по возмездным сделкам (ст. 246 ГК РФ).

Это уточнение закона и порождает на практике, в том числе, возможности для вполне законного отчуждения долей «на сторону». Существующая схема позволяет в рамках закона обходить порядок такого отчуждения.

ВЫЖИВАНИЕ СОСЕДЕЙ

По наследству трое сыновей получили по 1/3 доли в загородном доме. Все трое были взрослыми, имели семьи и жили в городе. Продавать дом родителей братья не захотели.

Позже старший из братьев уходит из семьи, и суд при разделе имущества совместную квартиру делит следующим образом: жене с детьми — 3/4 квартиры, а Ивану (так звали старшего из братьев) — 1/4. Но Иван не претендовал на долю в квартире, оставив всё семье, стал жить в доме родителей и оформил свой новый брак официально.

Молодая супруга устраивала вечеринки в доме супруга с танцами до утра. Через некоторое время она уговорила Ивана выделить ей долю от его собственности в доме матери. (Иван дарит часть своей доли молодой супруге. Для этого закон не требует получение согласия собственников.)

Через месяц в доме появились странные молодые люди, которые не только попарились в бане, поели шашлыков и переночевали. Они просто остались жить. Сначала их было трое, молодая супруга убеждала мужа, что это знакомые ребята из другого города приехали, проживут три дня. Потом появились другие. Пили, веселились. Начали спаивать Ивана. Алина стала отказывать семьям братьев в приезде под предлогом того, что Иван болен или у них гости.

В итоге Алина в один из дней исчезает, а жильцы остаются. Оказалось, что доля Ивана уже оформлена на одного из собутыльников. (Требование закона о нотариальной сделке позволяет иметь «своих» нотариусов, которые, к тому же, приезжают на дом — все требования закона соблюдены!)

Через несколько месяцев братья с участковым полицейским забирают Ивана из дома родителей. Бывшая жена забирает его к себе... Но что с домом?

Там живут чужие люди, какие-то большие и весёлые компании, и у всех есть прописка. Скоро к Степану и Петру (средний и младший братья) стали приходить крепкие ребята с угрозами расправы над их семьями, если они не продадут свои доли в доме. Не имея возможности даже попасть в дом, братья решают, что бороться с ними себе дороже, и за бесценок продают свои доли.

Но на этом история не закончилась, потому что оказалось, что Иван разделил свою долю с Алиной и в квартире, оставшейся в распоряжении его бывшей жены. И всё началось уже в квартире — и молодые крепкие парни с пропиской, и угрозы расправы, и веселье круглые сутки. Сначала жена Ивана ушла к родителям в двухкомнатную квартиру, а потом и отдала свою долю в квартире также за бесценок.

По сложившейся практике доли посторонними лицами приобретаются либо с целью так называемого «рейдерства», либо с целью получения соответствующей регистрации и проживания в определённом месте.

Рейдерство ставят своей целью обычно так называемые «чёрные риелторы», чтобы, сделав жизнь оставшихся сособственников доли невозможной, захватить жильё полностью и пользоваться им по своему усмотрению

**ЧТОБЫ ПРОДАТЬ ДОЛЮ, НЕОБХОДИМО ПОЛУЧИТЬ
ОТКАЗЫ ДРУГИХ СОСОБСТВЕННИКОВ, А САМА
ТАКАЯ СДЕЛКА ПО ОТЧУЖДЕНИЮ ДОЛИ МОЖЕТ
БЫТЬ ТОЛЬКО НОТАРИАЛЬНОЙ**

— например, прописать туда «333 уроженца Средней Азии» (из Пояснительной записки к проекту федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»), которые захотят проживать по месту регистрации, или сдавать жильё посуточно; или, например, вынудить таким образом сособственников продать им свои доли по цене, значительно ниже рыночной, и т. д.

Здесь можно провести аналогию с законом, регулирующим земельные правоотношения. Имеется земельный участок. До каких размеров его можно дробить? Верховный Суд РФ на основе законодательства установил: до таких минимальных размеров, какие обеспечивают соблюдение вида разрешённого использования участка. То есть, например, для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — не менее минимального размера, установленного местным законодательством (норма предоставления).

В отношении жилых помещений минимальные нормы устанавливаются ст. 50 ЖК РФ и местными нормативно-правовыми актами. Таким образом, можно сказать, что хоть у собственника и имеется право распоряжаться собственностью по своему усмотрению, но это усмотрение должно быть ограничено минимальной нормой жилья в конкретном месте расположения объекта.

То есть если бы это было так, то получалась бы следующая удобная в регулировании и понятная всем правовая конструкция:

— доля в праве долевой собственности, соответствующая по метражу более чем минимальной норме предоставления (изолированному для проживания помещению);

— доля в праве долевой собственности, равная минимальной норме предоставления жилого помещения (изолированному для проживания помещению);

— доля в праве долевой собственности, соответствующая понятию незначительной, то есть менее минимальной нормы предоставления.

Иными словами, если имеющаяся доля, пересчитанная в площадь, меньше нормативной, то может только стоять вопрос рыночной компенсации кем-то из других собственников, но возможность продажи на сторону не должна рассматриваться как законная.

Когда речь идёт о компенсации, суд при рассмотрении такого вопроса назначает судебную экспертизу и ставит перед экспертом следующие вопросы:

— какова рыночная стоимости доли в квартире?

— какова рыночная стоимость той же доли в квартире при продаже на открытом рынке?

Оценщики поясняют следующее: малая доля считается как пропорция от общей стоимости, а при продаже на сторону — это минимальная цена из принципа: с целью продать позже другому собственнику дороже, чем купил. Так вот, вторая ситуация не должна существовать в принципе, так как малая доля не создаёт прав ни на проживание, ни на прописку.

Однако некоторые эксперты считают, что такая конструкция лишает возможности оборота незначительные доли, а это, по их мнению, лишение собственности, что, в свою очередь, недопустимо. Тем более обосновывают они тем, что появление такой незначительной доли может быть вынужденным, а не добровольным (например, в результате наследования). А заинтересованное лицо, по их мнению, должно само защищать свои права предоставленными законами способами, а не ждать пока государство запретит продажу, аренду, собственность и т. д.

ЧТО ГОВОРIT ЗАКОН?

1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает её.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имуще-

ство в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ).

Так, при рассмотрении Определения Верховного Суда РФ от 24 февраля 2015 г. № 5-КГ14-136 выясняется, что при соблюдении законного порядка извещения долевых совладельцев недостаточно просто совершить определённые действия по их извещению.

П.В.А. обратилась в суд с иском к Д.О.В., Я.И.Л., К.В.И., Г.Ю.В. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли, признании недействительным договора дарения доли, признании права собственности на 1/8 долю в праве собственности на квартиру, прекращении права долевой собственности на квартиру.

Иск мотивирован тем, что истцу принадлежит 7/8 долей в праве общей долевой собственности на квартиру, Д.О.В. принадлежала 1/8 доля в праве на указанную квартиру в порядке наследования по закону. 16 мая 2013 г. между Д.О.В., К.В.И. и Я.И.Л. был заключён договор купли-продажи, по которому К.В.И. приобрёл 1/10 долю, а Я.И.Л. — 1/40 долю. 11 сентября 2013 г. между К.В.И. и Г.Ю.В. заключён договор дарения 1/20 доли в праве общей долевой собственности на данную квартиру.

Истец указывает, что ответчиками нарушено её преимущественное право на приобретение доли Д.О.В. в праве собственности на квартиру, поскольку она не была уведомлена о её продаже.

Решением Басманного районного суда г. Москвы от 13 ноября 2013 г. в удовлетворении исковых требований П.В.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 марта 2014 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит, что имеются основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда 26 марта 2014 г.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением Басманного районного суда г. Москвы от 16 апреля 2012 г., вступившим в законную силу 16 июня 2012 г., за Д.О.В. признано право на обязательную долю в наследственном имуществе в виде 1/8 доли в праве собственности на квартиру <...> в доме <...>.

П.В.А. принадлежит 7/8 долей в праве собственности на данную квартиру на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 28 июня 2012 г.

12 сентября 2012 г. Д.О.В. обратилась к нотариусу г. Москвы Г.С.И. с заявлением о передаче П.В.А. предложения о преимущественном праве покупки 1/8 доли в праве собственности на квартиру. В засвидетельствованном нотариусом предложении Д.О.В. предлагала П.В.А. приобрести принадлежащую ей долю за <...> руб., был указан телефон для связи и адрес местонахождения нотариуса.

13 сентября 2012 г. в адрес П.В.А. нотариусом Г.С.И. было направлено заказное письмо.

18 декабря 2012 г. нотариусом Г.С.И. удостоверено свидетельство, в котором указано, что уведомление о вручении П.В.А. заказного письма, отправленного 13 сентября 2012 г., в нотариальную контору не поступало, однако согласно результатам поиска по почтовому идентификатору

ФГУП «Почта России» заявление вручено адресату 20 сентября 2012 г. Ответ П.В.А. на предложение Д.О.В. о преимущественном праве покупки 1/8 доли в праве собственности на квартиру в нотариальную контору в предусмотренный законом срок не поступил.

По договору купли-продажи 1/8 доли в праве собственности на квартиру, заключённому 16 мая 2013 г. между Д.О.В., К.В.И. и Я.И.Л., Д.О.В. продала К.В.И. 1/10 долю, а Я.И.Л. — 1/40 долю в праве собственности.

По договору дарения от 11 сентября 2013 г. К.В.И. подарил Г.Ю.В. 1/20 долю в праве общей долевой собственности на данную квартиру.

На момент разрешения спора П.В.А. принадлежит 7/8 долей, К.В.И. — 1/20 доля, Г.Ю.В. — 1/20 доля, Я.И.Л. — 1/40 доля в праве собственности на указанную выше квартиру.

В данной квартире зарегистрированы П.В.А. с 19 августа 1998 г. и Г.Ю.В. с 3 октября 2013 г.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что предусмотренный ст. 250 ГК РФ порядок отчуждения доли в праве общей долевой собственности Д.О.В. был соблюден, поскольку закон не возлагает на продавца обязанность по вручению почтовых отправлений, а обязывает лишь предпринять меры к извещению других сособственников о предстоящей продаже, что было исполнено ответчиком.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, пришёл к аналогичному выводу, указав, что, согласно результатам поиска по почтовому идентификатору, заказное письмо вручено П.В.А. 20 сентября 2012 г., а согласно письменному ответу ФГУП «Почта России», полученному на запрос суда первой инстанции, данное почтовое отправление доставлено адресату простым порядком, однако в связи с нарушением правил приёма, хранения и вручения почтовых отправлений подтвердить факт его вручения невозможно.

Согласно абз. первому п. 1 ст. 250 ГК РФ (в редакции, действующей на момент возникновения спорных отношений и на момент разрешения спора судом) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

В силу пп. 2 и 3 данной статьи продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает её. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Указанные нормы ГК РФ предусматривают правовые гарантии для участников общей долевой собственности при продаже другим участником своей доли в общем праве собственности.

По смыслу данных правовых предписаний, обязанность продавца по уведомлению других участников долевой собственности о продаже своей доли следует считать выполненной с момента доставки адресатам соответствующего сообщения. Сообщение не может считаться доставленным, если оно не было вручено адресату по обстоятельствам, от него не зависящим. При этом бремя доказывания надлежащего исполнения своей обязанности по извещению других участников долевой собственности в силу положений ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ должно быть возложено на продавца.

Между тем судами первой и апелляционной инстанций приведённые выше положения ст. 250 ГК РФ истолкованы как обязывающие продавца доли в общей долевой собственности лишь совершить определённые действия по извещению других участников долевой собственности вне зависимости от результата таких действий.

Такое нарушение норм материального права является существенным, поскольку не обеспечивает предусмотренные законом гарантии для участников общей долевой собственности и в настоящем деле само по себе может привести к неправильному разрешению спора.

Так, ФГУП «Почта России» заказное письмо № 12930154007417 на имя П.В.А. в связи с допущенными нарушениями правил приёма, хранения и вручения регистрируемых почтовых отправок признано утраченным по вине работников ОПС <...> г. Москвы.

Таким образом, неоднократно используя разные подходы к регулированию данной проблемы, в настоящий момент законодатель пришёл к новому проекту закона (ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации по вопросу о собственности на неделимое жилое помещение» находится на согласовании). Запретить продавать маленькие доли в квартирах предложили депутаты сразу двух комитетов Государственной Думы. Сегодня купить можно даже полметра, хотя жить на такой площади новый владелец, очевидно, не сможет.

Суть законопроекта состоит в том, что собственность на жилые помещения будет только общей совместной.

ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ И ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Закон определяет (ст. 244 ГК РФ): общая долевая собственность — владельцы долей могут распоряжаться ими по своему усмотрению, с предварительным получением отказа от сособственников.

Общая совместная собственность — совладельцы распоряжаются долями только вместе.

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной (например, собственность супругов (ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ) или собственность крестьянского фермерского хозяйства (ст. 257 ГК РФ), или иное).

**СУТЬ ЗАКОНОПРОЕКТА СОСТОИТ В ТОМ,
ЧТО СОБСТВЕННОСТЬ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
БУДЕТ ТОЛЬКО ОБЩЕЙ СОВМЕСНОЙ**

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (так называемые «неделимые» вещи, к коим и относят жилые помещения по рассматриваемому проекту закона).

Соответственно, владеть, пользоваться и распоряжаться (в том числе продать) ей можно будет только всем собственникам одновременно. Также предусматривается, что если доля в праве собственности возникла по основаниям, допускаемым законом (действовавшим ранее), на стороне лица, не являющегося членом семьи, владеющей помещением, то такая доля (возвратная) подлежит передаче в собственность членов семьи. В случае если передача доли не состоится, возвратная доля будет переходить в государственную или муниципальную собственность с возмещением её рыночной стоимости обладателю. Возвратная доля после перехода в государственную или муниципальную собственность станет предметом договора (например, социального найма) с членами семьи, по которому

они пользуются частью жилого помещения. По требованию семьи эта доля также может быть уступлена им.

Правда, по мнению экспертов, полностью проблему злоупотреблений это не решит. Понятие семьи в разных законах трактуется по-разному. Люди могут проживать на одной жилплощади и не быть семьёй. Предлагается для рассмотрения как минимум одна мошенническая схема на базе нововведения: неблагополучная семья сможет продать квартиру по микродолям, затем отказаться от выкупа и получить свою же квартиру обратно за счёт муниципалитета, который будет обязан выкупить доли у покупателей. Не исключено, что впоследствии такую квартиру приватизируют ещё раз, например на члена семьи, который ранее не воспользовался своим правом приватизации.

Основным принципом такого закона законодатель предлагает считать следующий: «Право собственности на неделимое жилое помещение может принадлежать только членам одной семьи», синхронизировать гражданско-правовые и жилищные нормы, относящиеся к неделимому жилому помещению. И это отрадно.

Рассматриваемый законопроект не затрагивает микродоли, возникшие в результате раздела имущества супругами и наследниками. Ограничивать права таких собственников никто не собирается.

Законопроектом предлагается запретить образование новой доли, если после её продажи на каждого жильца в квартире придётся менее учётной нормы, установленной местными властями. В Москве, например, она составляет 10 метров для отдельной квартиры и 15 — для коммунальной.

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

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



Сергей Смирнов

Доля в квартире — радость или проблемы?

Представьте, что на пороге вашей квартиры возникают люди и говорят, что им принадлежит десятая доля вашей жилплощади, поэтому они имеют право подселить к вам своих дальних родственников из ближнего зарубежья. Страшно? Да. Но никто, кроме единоличных владельцев недвижимости, от этого не застрахован. Всё больше россиян, имея отдельные квартиры, вынуждены делить их с посторонними людьми.

Пятнадцать лет назад на рынке недвижимости образовалось новое понятие: «доля в праве собственности на квартиру». В отличие от коммунальной квартиры, где эта доля представлена конкретной комнатой со своим кадастровым номером, доля в отдельной квартире — что-то неопределённое, не выделенное в натуре, говоря языком Гражданского кодекса Российской Федерации. То ли это полкомнаты с чуланом, то ли часть коридора с кухней — некая часть собственности. Причина широкого распространения квартирного рейдерства кроется в размытых формулировках и неверном толковании законов представителями госорганов.

По мнению профессиональных юристов, индивидуальное жильё можно сравнить с таким неделимым объектом, как автомобиль. В определённых случаях он может стать предметом, подлежащим разделу между разводящимися супругами. И тут два варианта: либо машина будет продана, а деньги разделены поровну, либо один из бывших родственников её заберёт себе и выплатит компенсацию. Пока тот или другой вариант не реализован, оба считаются владельцами одной второй доли — виртуальной единицы, используемой для удобства в ходе судебной тяжбы и при оформлении сделки между собственниками.

Трудно представить себе продажу доли в праве собственности на автомобиль. Распиленный пополам, он годен только на металлолом, а пользоваться по очереди ну совсем неудобно.

В случае с квартирами продажа долей посторонним людям фактически означает ликвидацию индивидуального жилища как такового и возникновение коммуналки, предполагающей качественно иной уровень жизни. Всё равно как пересадка из такси в забитую маршрутку.

Ещё в середине прошлого века в Советском Союзе было принято решение об отказе от идеи коммунального заселения в пользу индивидуального или посемейного. С 1957 года в стране проектировались и строились только квартиры со своими санузлами и кухнями для полностью раздельного проживания семей. Создавался новый стандарт городского жилья. Пятиэтажки вытесняли бараки, из перенаселённых коммуналок люди переезжали в небольшие, но собственные квартиры.

При разводах или иных семейных обстоятельствах местные органы не позволяли разбивать лицевые счета квартир.

К 1991 году примерно 70 % россиян проживали в отдельных квартирах. Позитивный процесс расселения некоторое время сохранялся за счёт распределения жилищного фонда рядом государственных ведомств, таких как МВД и Минобороны.

**ПРИЧИНА ШИРОКОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ
КВАРТИРНОГО РЕЙДЕРСТВА КРОЕТСЯ В
РАЗМЫТЫХ ФОРМУЛИРОВКАХ И НЕВЕРНОМ
ТОЛКОВАНИИ ЗАКОНОВ**

Затем началось обратное движение. За последние годы в России сотни тысяч квартир фактически превратились в коммуналки. Формально данная тенденция не фиксируется. У квартир, где проживают по несколько семей, по-прежнему единые личные счета, что порождает конфликты на почве коммунальных платежей и ряд других сложностей.

Однако главная проблема в том, что предметом купли-продажи недвижимости, с лёгкой руки регистраторов, стало нечто эфемерное, не обладающее физическими характеристиками.

«В законе закреплена форма договора купли-продажи недвижимости, который должен содержать предмет договора — объект недвижимости с его индивидуализированными характеристиками, — говорит профессиональный юрист. — Если в договоре отсутствуют данные, позволяющие чётко установить недвижимое имущество, подлежащее продаже,

такой договор не действителен. Если речь идёт о части квартиры, то надо чётко определить расположение этой части недвижимости в составе другого недвижимого имущества. Например, комната номер два, изолированная, площадью 15 кв. м». Такими характеристиками обладают комнаты в коммунальных квартирах, имеющие кадастровый номер и границы, в том числе на плане БТИ, или отдельная квартира целиком.

Во все времена мошенники использовали конфликты, возникающие между родственниками в бракоразводных процессах и при разделе наследства. По этой причине закон предоставляет преимущественное право выкупа доли в праве на недвижимость другим собственником. Далее закон закрепил требование к нотариусам согласовывать с другими владельцами и удостоверять любые сделки с недвижимостью.

«На практике указанные меры оказались недейственными, — пояснил профессиональный юрист. — Есть масса способов обойти правило преимущественной покупки доли. В частности, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, при продаже доли с публичных торгов, при заключении соглашения об отступном. А ещё рейдеры часто используют такой вид сделки, как договор дарения доли».

Цель «квартирного рейдерства» — заставить сособственников продать принадлежащую им долю в праве по заниженной цене или же, наоборот, приобрести «недостающую» долю по цене, существенно превышающей рыночную. «Размывание» долей в праве, вселение в жилое помещение «дальних родственников», сдача его внаём являются лишь средствами для достижения вышеназванной цели.

Первая и, наверное, основополагающая причина, позволяющая процветать «квартирному рейдерству», заключается, на наш взгляд, в самой конструкции права общей долевой собственности. В отличие от права совместной собственности участники долевой не обязательно должны быть связаны родственными отношениями. Соответственно, «чужим» людям сложнее договориться между собой и определить порядок пользования общим имуществом в соответствии со статьёй 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ). Именно неопределённость в порядке пользования общей собственностью и

порождает конфликтную ситуацию, которой впоследствии пользуются «квартирные рейдеры».

Данный тезис находит своё подтверждение в основаниях возникновения права общей долевой собственности. Таковыми являются: раздел общего имущества супругов (фактическое прекращение семейных отношений), наследование (происходит построение новых отношений

**ПРЕДМЕТОМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ,
С ЛЁГКОЙ РУКИ РЕГИСТРАТОРОВ, СТАЛО НЕЧТО
ЭФЕМЕРНОЕ, НЕ ОБЛАДАЮЩЕЕ ФИЗИЧЕСКИМИ
ХАРАКТЕРИСТИКАМИ**

внутри семьи, которое не всегда может основываться на дружбе и взаимном уважении), приватизация (в коей могут участвовать лица, зарегистрированные в жилом помещении, но никогда раньше не пользовавшиеся им) и другие.

Другая причина кроётся в законодательном регулировании института общей долевой собственности. Право собственности является одним из важнейших конституционных прав, защита которого гарантируется статьёй 35 Конституции Российской Федерации. При этом второй частью указанной статьи провозглашено, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Последнее означает, что участникам общей долевой собственности предоставлен тот же набор прав, что и единоличному собственнику, а также конституционная защита от посягательства на своё право.

Не стоит забывать, что в отношениях, возникающих по поводу общей долевой собственности, особенно тонка грань между защитой права одного участника и нарушением права другого собственника. Осознавая это, законодатель предусмотрел ряд мер, направленных на защиту участников как от посягательств извне, так и внутри правоотношения.

В первую очередь это создание особого порядка распоряжения долями в праве общей собственности. Речь идёт о гарантированном ста-

**ОСОБЕННО ТОНКА ГРАНЬ МЕЖДУ ЗАЩИТОЙ ПРАВА
ОДНОГО УЧАСТНИКА И НАРУШЕНИЕМ ПРАВА
ДРУГОГО СОБСТВЕННИКА**

тёй 250 ГК РФ преимущественном праве покупки. Однако реализация указанного права в большинстве случаев приводит к ликвидации самого правоотношения общей долевой собственности. Когда же этого не происходит, существует высокий риск того, что либо у сособственника не окажется средств на покупку доли, либо отношения между участниками долевой собственности настолько достигли своего предела, что предпочтение будет отдано совершению притворной сделки. В любом случае данное право является слабым аргументом против «квартирного рейдерства».

Другим способом защиты от «квартирного рейдерства», согласно ст. 252 ГК РФ, является выплата компенсации собственнику, чья доля в праве из-за незначительности не может быть выделена в натуре. Однако данное положение не стоит понимать превратно. Проверая конституционность абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ, Конституционный Суд РФ в

Определении от 07.02.2008 № 242-О-О указал, что право на выдел доли в натуре является субъективным правом каждого.

Невозможность выдела доли в натуре не означает лишения собственника указанного субъективного права, поскольку в этом случае он вправе требовать выплаты стоимости его доли от других собственников. Таким образом, указанные компенсационные выплаты могут иметь место только с согласия собственника и в случае, когда сам собственник

ЕСТЬ МАССА СПОСОБОВ ОБОЙТИ ПРАВИЛО ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ ДОЛИ

обращается в суд с требованием о выделе его доли в натуре и когда выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности.

Отдельный вопрос вызывает положение, согласно которому компенсационная выплата за долю в праве может быть осуществлена и без согласия такого собственника. Согласно ч. 4 ст. 252 ГК РФ, реализация указанного положения возможна только в судебном порядке и при наличии следующих условий: доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. Данные условия имеют место быть при «квартирном рейдерстве», а это значит, что представленная норма может стать эффективным механизмом для борьбы с микродолями и рейдерством как таковым.

Однако, рассматривая данную норму как возможность принудительного лишения права собственности, Конституционный Суд РФ в вышеназванном Определении высказал непреклонную позицию. А именно им

было отмечено, что закон не предусматривает возможности заявления одним участником общей собственности требования о лишении другого участника права на долю с выплатой ему компенсации, даже если этот участник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества и его доля незначительна. Следовательно, применение правила второго абзаца п. 4 ст. 252 ГК РФ возможно лишь в отношении участника, заявившего требование о выделе своей доли, и только в случаях одновременного наличия всех перечисленных законодателем условий.

**ЗАКОН НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ВОЗМОЖНОСТИ
ЗАЯВЛЕНИЯ ОДНИМ УЧАСТНИКОМ ОБЩЕЙ
СОБСТВЕННОСТИ ТРЕБОВАНИЯ О ЛИШЕНИИ
ДРУГОГО УЧАСТНИКА ПРАВА НА ДОЛЮ С
ВЫПЛАТОЙ ЕМУ КОМПЕНСАЦИИ**

В этой связи указанное положение п. 4 ст. 252 ГК РФ не предполагает лишение собственника, не заявлявшего требование о выделе своей доли из общего имущества, его права собственности на имущество помимо его воли путём выплаты ему остальными сособственниками компенсации, поскольку иное противоречило бы принципу неприкосновенности права собственности.

Анализ судебной практики показал, что суды придерживаются именно такого толкования названной нормы. Так, Мосгорсуд в своём Определении от 15.07.2010 по делу № 33-21214 постановил, что «по мнению

суда, в данном случае исковые требования О. об обязанности Н. принять компенсацию за причитающуюся ему 1/6 долю в квартире по адресу: <...> направлены на лишение Н. принадлежащей ему 1/6 доли в вышеуказанной квартире без его согласия, что нарушает его конституционные права как собственника», а потому в удовлетворении соответствующего требования было отказано. Аналогичные решения были вынесены и

**РАСПРОСТРАНЁННЫМ СПОСОБОМ БОРЬБЫ
СТАНОВИТСЯ ЧИНЕНИЕ ПРЕПЯТСТВИЙ РЕЙДЕРУ
ВО ВСЕЛЕНИИ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В СВЯЗИ С
НЕЗНАЧИТЕЛЬНОСТЬЮ ДОЛИ**

другими судами — Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2014 по делу № 5-КГ14-1, решение Железнодорожного районного суда г. Самары от 10.10.2013 по делу № 2-2671/13.

Таким образом, анализируемое положение не может в полной мере использоваться участниками долевой собственности как метод борьбы с «квартирным рейдерством», хотя при ином толковании могло бы.

В связи со скудностью законодательных мер участники общей долевой собственности при нарушении своих прав вынуждены «творить» закон в суде. Хотелось бы остановиться на отдельных мерах, предпринимаемых потерпевшими.

Довольно распространённым способом борьбы становится чинение препятствий рейдеру во вселении в жилое помещение в связи с незначительностью доли, находящейся у него во владении.

Так, в своём Определении Московский городской суд от 15.07.2010 по делу № 33-16422 указал: «отказывая Г.Н.В. в удовлетворении встречного иска, суд правомерно исходил из того, что право выбора гражданином места жительства не должно порождать нарушение прав собственников жилых помещений на их использование по своему усмотрению, тогда как право на вселение для стороны в силу ст. 247 ГК РФ не является безусловным. Разрешая спор, суд принял во внимание, что Г.Н.В.

**СУДЕБНЫЕ ИНСТАНЦИИ ИСХОДИЛИ ИЗ ТОГО, ЧТО
ОБЪЕКТОМ ПРОДАЖИ И РЕГИСТРАЦИИ МОЖЕТ
БЫТЬ ТОЛЬКО ИНДИВИДУАЛЬНО-ОПРЕДЕЛЁННОЕ
ИМУЩЕСТВО**

стала собственником 1/6 доли спорной квартиры в порядке наследования, никогда в квартире не проживала, родственником проживающих в квартире не является, доля в праве собственности на квартиру Г.Н.В. является незначительной, не может быть выделена в натуре, поскольку не имеется соответствующего доле изолированного помещения. Кроме того, суд учёл и то обстоятельство, что Г.Н.В. страдает хроническим заболеванием, является инвалидом, одна без матери проживать в спорной квартире не может, между сторонами сложились неприязненные отношения».

Схожим является спор о снятии с регистрационного учёта собственника, владеющего незначительной долей. Московским городским судом в Определении от 15.07.2010 по делу № 33-16422 было отказано в удовлетворении требования о снятии с регистрационного учёта, поскольку собственник, чьё право на жилое помещение зарегистрировано

в установленном законодательством порядке, имеет все основания для постановки на регистрационный учёт.

Вместе с тем по данному вопросу существуют и альтернативные решения. В этой связи интерес вызывает решение Свердловского районного суда г. Красноярск от 22.04.2015 по делу № 2-3438/15, которым действия УФМС России по Красноярскому краю в Свердловском районе г. Красноярск по отказу в постановке на регистрационный учёт К.М.В. в жилом помещении, в котором ему на праве собственности принадлежит 317/800 доли в праве общей собственности, были признаны законными. Вынесенное решение суд мотивировал следующим: «Принимая во внимание, что К.М.В. приобретал не конкретное жилое помещение, пригодное для проживания, а 317/800 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, жилого помещения, отвечающего требованиям, предусмотренным ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, которое может быть выделено заявителю, не имеется, его регистрация в жилом помещении при таких обстоятельствах носила бы формальный — фиктивный характер, а также учитывая, что заявителем не представлен документ, подтверждающий субъективное право на вселение в спорную квартиру».

И, наконец, главной новеллой в спорах с «квартирными рейдерами» является требование о признании договора купли-продажи доли в праве в жилом помещении незаключённым по причине того, что доля в праве как предмет договора не может быть индивидуально определена. Однако суды общей юрисдикции в данном вопросе занимают убедительную позицию, что «достоверных доказательств, свидетельствующих о порочности заключённого между ответчиками договора, в том числе в связи с неопределённостью предмета договора дарения, стороной истца в ходе судебного разбирательства не представлено». Так указал в своём Апелляционном определении Московский городской суд от 31.01.2013 по делу № 11-3172/2013г. Таким образом, судом было отмечено, что доля квартиры признаётся самостоятельным объектом гражданских прав.

В то же время нельзя не отметить, что арбитражные суды по данному вопросу занимают прямо противоположную позицию. Отказывая в

удовлетворении требования о признании договора купли-продажи доли в праве незаключённым, судебные инстанции исходили из того, что объектом продажи и регистрации может быть только индивидуально-определённое имущество, а доля в праве собственности к таковым не относится. Так указали суды в своих решениях: Постановление ФАС Поволжского округа от 22.05.2008 по делу № А55-14031/2007; Определение ВАС РФ от 03.07.2009 № ВАС-7466/09 по делу № А67-1825/08; Определение ВАС РФ от 31.05.2011 № ВАС-6292/11 по делу № А03-5530/2010.

По нашему мнению, использование в гражданском законодательстве понятия «доля в праве», а не «доля в жилом помещении» следует считать одной из мер, направленных на защиту права собственности, в том числе права общей долевой собственности как такового. Противное означало бы, что владелец доли в жилом помещении обладал бы правом владения и пользования только относительно конкретной части имущества, которая не всегда могла бы использоваться в качестве жилого помещения, а также создавала бы трудности в пользовании остальными частями (например, комнатами). Введение же в оборот категории «доля в праве» закрепляет за всеми участниками долевой собственности право владения и пользования всем жилым помещением (по аналогии с правами членов семьи собственника жилого помещения), призывая их самостоятельно установить точный порядок пользования. А потому сделки, совершаемые с долями в праве, некорректно признавать незаключёнными.

Резюмируя всё вышесказанное, можно сказать, что действующие сегодня на законодательном уровне механизмы по защите прав участни-

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

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

Дмитрий Ходыкин

Мошенники роют новые котлованы, или новые схемы мошенничества в строительстве

Дискуссия

Строительная сектор — довольно прибыльный, инвестиционно привлекательный сегмент экономики, имеющий в современной России множество правовых и финансовых проблем, и который печально известен своими многочисленными видами мошенничества, расточительства и воровства, в связи с тем что в данной сфере «крутятся» немалые деньги, а соблазн нажиться на доверчивых заказчиках или «долевиках» при крупных финансовых потоках и несовершенстве нормативного регулирования данной сферы очень велик.

Строительный бизнес очень специфичен и технически сложен, многие граждане не имеют больших познаний в данной области, в связи с чем их легко можно ввести в заблуждение, обмануть, накрутить дополнительную цену, заставить делать новые денежные взносы.

Зачастую сомнительные застройщики, несмотря на то что невооружённым глазом уже видно, что у него возникли трудности со стройкой, продолжают рекламировать свой объект, тратя на это денежные средства, продавать ещё не построенные квадратные метры жилья, убеждая новых заказчиков в своей благонадёжности, заверяя нас, что никаких проблем со стройкой нет, она идёт планомерно, а если происходят задержка, то нужно только подождать, пока не уладятся небольшие проблемы с документацией, и всё пойдёт как по маслу. На деле может оказаться, что недобросовестный застройщик использует денежные средства не по назначению, финансовые показатели у него упали и строительство уже не может быть завершено им физически, а саму компанию-застройщика поджидает банкротство, причём его аффилированные фирмы, выведя оставшиеся денежные средства, сами могут подать заявление о несостоятельности застройщика.

Дороговизна строительства — вот что привлекает недобросовестных строителей и мошенников, а также заманчивая возможность быстрого заработка на самых ранних этапах строительства, когда строительные компании аккумулируют денежные средства физических и юридических лиц и формируют «денежный мешок», заключая первые договоры на долевое участие и продавая ещё только «нарисованные» на бумаге квартиры или дома. И если добросовестный застройщик направит привлечённые денежные средства на закупку строительного оборудования, материалов, на формирование строительных бригад для последующей постройки дома, то мошенники распорядятся ими по-другому. Получается, само по себе долевое строительство невольно создаёт почву для возможной наживы.

Часть 1 статьи 1 ФЗ 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» прямо говорит нам о том, что данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств

граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гаран-

**АФФИЛИРОВАННЫЕ ФИРМЫ, ВЫВЕДЯ
ОСТАВШИЕСЯ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА,
САМИ МОГУТ ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ О
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

тии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В какой сфере ещё возможно такое? Только в строительной, где платят не за готовый объект, а за перспективу ожидания постройки в будущем. Можно сказать, что, по сути, вы заплатили за определённый продукт, например за аппетитный торт, увидев его только на картинке в каталоге продавца, но получите его не сразу, а только через несколько лет, а продавец всё это время будет на ваши средства «готовить» этот самый торт. Согласитесь, очень странно. Поэтому строительная сфера — большой и лакомый кусок для мошенничества.

Конечно же, любая предпринимательская деятельность сопряжена с риском. В частности, прекращение строительных работ могут быть вызвано необходимостью вложения собранных денежных средств в закупку строительного материала, а вовсе не являться свидетельством преступного

злоупотребления доверием вкладчиков со стороны своего эмитента. Но у мошенничества цели другие. В случаях неисполнения взятых на себя обязательств по договору строительного подряда фиктивными компаниями они изначально не стремятся их исполнять. У таких фирм нет намерения построить и сдать дом в эксплуатацию. Цель и задача у них одна — получить «лёгкие» деньги, обойдя закон, после чего затеряться и благополучно исчезнуть из юридической плоскости при проведении впоследствии многочисленных судебных, правовых и общественных процедур.

**ЧАСТО УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СОДЕРЖАТ
ОБЯЗАННОСТЬ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОПЛАТЕ
В КАЧЕСТВЕ «ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОГО ПЛАТЕЖА»
ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ**

Вместе с тем практика показывает, что юридически грамотные граждане могут избежать обмана при покупке жилой площади в строящемся доме. Что же должно вас насторожить при выборе застройщика и вашей будущей квартиры?

Необходимо отметить, что действующий закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», несмотря на отдельные моменты, всё же стремится защитить приобретателя жилья, обязывает застройщика заключать именно договор долевого участия (ДДУ) в строительстве. Согласно ч. 1 ст. 4 данного закона, по договору участия в долевом строительстве (далее также — договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 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.

**ЗАСТРОЙЩИК ПРОДАВАЛ КВАРТИРЫ В ОДНОЙ ИЗ
СЕКЦИЙ ДОМА, А ТАКЖЕ НА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ
ЭТАЖАХ ЭТОГО ДОМА, ВОЗВЕДЕНИЕ КОТОРЫХ
НЕ БЫЛО ПРЕДУСМОТРЕНО ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИЕЙ**

Поэтому некоторые недобросовестные застройщики могут стремиться не заключать данный договор (ДДУ), а подменить его другим. Заключить с гражданами предварительный договор купли-продажи вместо необходимого в такой ситуации ДДУ.

К данной схеме застройщик прибегает, чтобы избежать или уклониться от гарантий, установленных ФЗ «Об участии в долевом строительстве...». Согласно Гражданскому кодексу РФ, предварительный договор — это обязательство сторон заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (ст. 429 ГК РФ). Заключая такой договор, застройщик снимает с себя обязанность по его государственной регистрации. При этом часто условия договора содержат

обязанность по предварительной оплате в качестве «обеспечительного платежа» значительной стоимости квартиры. Однако такой договор не содержит конкретных сроков сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию и не гарантирует, что дом будет построен, а вернуть «обеспечительный платёж» бывает крайне сложно. Самое главное, что основная обязанность застройщика по предварительному договору — это заключение основно-

**ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОРА О ДВОЙНОЙ ПРОДАЖЕ
ПРЕИМУЩЕСТВО В СУДЕ ИМЕЕТ ТОТ, КТО РАНЕЕ
ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ ИЛИ ЗАКЛЮЧИЛ ДОГОВОР**

го договора. И именно этого при уклонении застройщика от исполнения своих обязанностей по предварительному договору придётся требовать от застройщика в суде.

Позиция Верховного Суда РФ в отношении предварительных договоров сводится к тому, что предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательство в отношении недвижимого имущества (см. Определения Верховного Суда РФ от 15.09.2015 № 18-КГ15-143 и от 16.12.2014 № 9-КГ14-8). Поэтому вопросы о неисполненных сроках строительства, выплат неустоек и т. п., в зависимости от условий предварительного договора, могут остаться за бортом. И это на руку застройщику.

Чтобы избежать возможных негативных последствий при переговорах с застройщиком, нужно не соглашаться на заключение предварительного договора, настаивать на подписании ДДУ, но если всё же вы заключили данный договор, то стараться не вносить значительные денежные средства по нему.

Следующая схема мошенничества — это заключение договоров без наличия разрешительной документации на объект строительства.

Это наиболее наглая схема мошенничества, которая в настоящее время стала встречаться очень часто, причём в разных регионах страны. Например, в Липецке застройщик продавал квартиры в одной из секций дома, а также на дополнительных этажах этого дома, возведение которых не было предусмотрено проектной документацией (дело № А36-7925/2015, Арбитражный суд Липецкой области), в Самаре был даже вынесен обвинительный приговор руководителю строительной компании, заключивший договоры долевого участия на строительство дома с гражданами, не имея при этом разрешительной документации, что освещалось в СМИ.

Поэтому, прежде чем заключать договор с застройщиком, нужно удостовериться в наличии соответствующих разрешительных документов на строительство.

В первую очередь вы должны проверить наличие у строительной фирмы разрешения на строительство, которое, согласно ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса, представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешённым использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство даёт застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Таким образом, это основной документ, подтверждающий право застройщика на возведение недвижимого объекта.

Далее проверяем документы, которые подтверждают право застройщика на земельный участок, на котором будет идти строительные работы. Это может быть либо свидетельство о праве собственности на землю, либо договор аренды земельного участка. Эти сведения можно проверить в Едином государственном реестре недвижимости.

Также при заключении и подписании договоров нужно ознакомиться с учредительными документами компании, аудиторским заключением, проектной декларацией, проверить актуальные сведения о ней в налоговом органе. Все эти действия помогут вам оценить юридическое и финансовое состояние застройщика.

**...ВНИМАТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЬСЯ С ТЕКСТОМ
ДОГОВОРА, ГДЕ ДОЛЖЕН БЫТЬ ЗАФИКСИРОВАН
ФАКТ СВОБОДЫ КВАРТИРЫ ОТ ПРЕТЕНЗИЙ НА
НЕЁ ТРЕТЬИХ ЛИЦ**

Необходимо также всегда помнить, что в ч. 2 ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...» перечислены требования, которые дают право застройщику привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства жилого дома, среди прочих это наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации; наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с ч. 2.1 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим федеральным законом; а также отсутствие недоимок по налогам и сборам, отсутствие процедур банкротства и т. д.

Ещё одна из печально известных схем на рынке недвижимости — это так называемые двойные продажи, когда один и тот же объект может быть реализован сразу нескольким покупателям. Причём это касается как первичного, так и вторичного рынка. В такой ситуации никому не пожелаешь оказаться. Способы могут быть различными. Как правило, подобные махинации могут быть при заключении предварительных договоров, так как ДДУ необходимо регистрировать, и поэтому заключить его дважды не получится. Единственное, недобросовестные застройщики могут откладывать регистрацию ДДУ либо подать его с задержкой, а в это время заключить ещё один договор долевого участия, и тогда покупателям придётся выяснять, кто первым получит право на построенное в будущем жилое помещение.

Как показывает судебная практика, при рассмотрении спора о двойной продаже преимущество в суде имеет тот, кто ранее зарегистрировал или заключил договор. Однако случаются ситуации, когда покупатель ничего не знает о том, что в отношении него было совершено преступление, и в суд не обращается. В таком случае право собственности будет признано за лицом, первым обратившимся в суд, после чего отменить вступившее в законную силу решение будет достаточно сложно или невозможно при условии продажи объекта стороннему покупателю. Подобную позицию разъяснил Президиум ВАС РФ в информационном письме от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».

Также есть способы, когда застройщики заключают агентские договоры с фирмами-посредниками, которые уполномочивают по данным договорам заключать договоры уже непосредственно с покупателями. В этом

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

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

Яна Леликова

Споры по жилью: разные решения судов в схожих ситуациях

Дискуссия

В настоящей статье рассмотрим, в каких же аналогичных спорах в сфере, связанной с жильём, суды вынесли разные решения.

Концепция всей судебной системы нашей страны строится на единообразии судебной практики. Несмотря на то, что в Российской Федерации право не прецедентное и в любом деле существует много индивидуальных нюансов, всё же единообразное применение норм права, несомненно, играет важную роль. Как правило, расхождения в решениях судов основываются на коллизии в правовых нормах, и без разъяснений судов высших инстанций не обойтись. Однако не по всем вопросам существуют разъяснения, а даже если они есть, некоторые суды всё равно отступают от рекомендаций. Приводить судебную практику к единообразию и при этом рассматривать дела без учёта специфики тех или иных конкретных правоотношений нельзя, но и не обращать внимания на общую тенденцию рассмотрения дел тоже неправильно. Объективно встречаются аналогичные дела со схожей преамбулой, однако даже в таком случае у судов порой складывается разное мнение.

Предметом спора, который вызывает много вопросов, является перепланировка жилых помещений. Важной процедурой, которая установлена в законе, часто пренебрегают. А именно в п. 3 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) установлено, что уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома при его реконструкции возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме. Аналогичная норма содержится также в п. 2 ст. 40 ЖК РФ, а именно, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, например, по делу № 33-1635/2018 23 мая 2018 г. было вынесено следующее решение. Истцы самовольно в квартире осуществили перепланировку в виде остекления лоджии переплётками из блоков ПВХ-профиля с остеклением стеклопакетами, утепления её наружного ограждения слоем негорючего утеплителя с обшивкой изнутри гипсокартоном, произведён демонтаж оконного блока и балконной двери в проёме между кухней и лоджией. Общая площадь квартиры после перепланировки увеличилась. Суд установил, что в результате перепланировки спорного помещения произведён демонтаж части стены жилого

дома (демонтированы оконный и дверной балконные блоки), произведено объединение жилого помещения и лоджии, что сопряжено с уменьшением размера общего имущества в многоквартирном доме. Поэтому такая перепланировка должна была быть согласована со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, однако истцы такое согласие не получили, как и не получили разрешения на перепланировку в компетентных органах.

**ЕСТЬ РЕШЕНИЯ, В КОТОРЫХ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЗАКОННОЙ СУДАМ
ДОСТАТОЧНО СООТВЕТСТВИЯ ТРЕБОВАНИЯМ
САНИТАРНЫХ И ПОЖАРНЫХ НОРМ**

По данному делу мнение судов первой и апелляционной инстанций по указанному делу совпало. Суды подчеркнули, что наличие заключений о техническом состоянии строительных конструкций перепланированного жилого помещения, а также о его соответствии санитарным и пожарным нормам и правилам не является основанием для удовлетворения заявленного иска, поскольку при допущенных истцами нарушениях не имеет правового значения. Иск не был удовлетворён.

В целом можно отметить, что судебная практика по вопросу согласия именно всех собственников в многоквартирном доме на перепланировку, которая связана с увеличением площади конкретной квартиры за счёт уменьшения площади общего имущества, складывается так, что многие суды обращают на это внимание, но тем не менее есть ещё решения, в которых для признания перепланировки законной судам достаточно соответствия требованиям санитарных и пожарных норм.

Так, по схожему делу № 33-1531/2018 суд первой инстанции посмотрел на эти обстоятельства иначе. Ситуация заключалась в следующем: в спорной квартире истцом была произведена перепланировка, и суд первой инстанции признал такую перепланировку соответствующей законодательству, поскольку исходил из того, что квартира истца после реконструкции соответствует требованиям строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, пожарных норм и правил, в связи с чем отметил, что это не нарушает прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, не угрожает жизни и здоровью граждан.

Однако судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда не согласилась с вышеуказанными доводами. Апелляционный суд отметил, что в результате перепланировки произошло уменьшение общего имущества многоквартирного дома, поскольку к квартире была присоединена находящаяся выше площадь технического этажа, то есть помещение, относящееся к общему имуществу в многоквартирном доме. Суд первой инстанции в основу доказательной базы положил протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома. Однако апелляция обратила внимание на то, что в этом протоколе было установлено, что несколько собственников жилых помещений проголосовали против присоединения истцом к своей квартире мест общего пользования. Таким образом, согласие всех жильцов многоквартирного дома на перепланировку получено не было, а значит, и оснований, как указал суд апелляционной инстанции, для удовлетворения заявленных истцом требований о признании за ним права собственности на реконструированную квартиру у суда первой инстанции не имелось. Апелляционный суд 23 мая 2018 г. своим определением отменил решение суда первой инстанции по указанному делу.

Похожая ситуация отражена в материалах дела № 2-2353/2018, рассмотренного Кировским районным судом г. Ярославля, который критически отнёсся к представленным доказательствам и подчеркнул, что в материалах дела наличествуют согласия только некоторых собственников, а в ходе исследования судом было установлено, что хотя истцом и был предоставлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но в нём отсутствовали сведения о согласии ещё четверых собственников. А соответственно, это препятствует удовлетворению тре-

бований истца и признанию такой перепланировки в полной мере соответствующей закону.

Есть примеры того, что суд вообще не рассматривает и не отражает в своём решении, есть ли предусмотренное законом согласие на перепланировку.

**АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ОТМЕТИЛ, ЧТО В
РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПРОИЗОШЛО
УМЕНЬШЕНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Так, по делу № 2-790/2018 было вынесено решение от 15 мая 2018 г., где судом отмечено, что истец, являясь собственником квартиры, также имеет в общей долевой собственности 502/937 долей на общее имущество в виде земельного участка. Истцом была произведена перепланировка жилья, выразившаяся в возведении пристройки и переустройстве основной части без разрешения компетентных органов. При этом общая площадь квартиры увеличилась как раз за счёт общего имущества.

Суд отметил, что собственник земельного участка, на котором располагается многоквартирный жилой дом, выразил своё согласие на реконструкцию истцом своей квартиры. Однако, как мы уже знаем, в законодательстве предусмотрено согласие всех собственников общего имущества. В свою очередь, из указанного решения не усматривается количество квартир и, соответственно, в действительности от всех ли было получено согласие на такую перепланировку. В качестве доказательств суд сослался на то, что перепланировка выполнена за собственные средства истца

с целью улучшения жилищно-бытовых условий, а также опять сослался на соответствие требованиям строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм.

В решении № 2-587/2018 ~ М-323/2018 от 14 мая 2018 г. по делу №2-587/2018 преамбула схожая с вышеописанными. И опять же суду было достаточно отсутствия нарушения санитарных норм или норм пожарной безопасности. Суд указал, что истцы представили заявления третьих лиц о том, что последние не возражают против исковых требований о сохранении квартиры в перепланированном состоянии. Однако и тут отсутствуют какие-либо сведения о том, получено ли изначально согласие всех собственников общего имущества на перепланировку.

Исследование такого аспекта является крайне важным и по факту часто решающим. Из подавляющего большинства судебной практики видно, что соответствия только лишь санитарным и противопожарным нормам недостаточно и пренебрегать получением согласия от всех собственников не стоит.

Нередко неоднозначная судебная практика складывается относительно споров с управляющими компаниями, как, например, споры о возмещении ущерба, причинённого имуществу в результате ненадлежащего исполнения управляющими компаниями своих обязательств.

Как известно, согласно ст. 162 ЖК РФ управляющая компания обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений. Общее имущество в многоквартирном доме в силу п. 10 Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, должно содержаться в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в том числе сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

В случае если управляющая компания ненадлежащим образом осуществляет свои обязательства по оказанию услуг, в результате чего причина-

ется вред имуществу физических или юридических лиц, то управляющая компания обязана возместить этот ущерб.

Так, в решении от 21 мая 2018 г. по делу № 2-1112\2018 отражена следующая ситуация, являющаяся примером реализации указанной статьи на практике. Автомобилю истца был причинён ущерб в результате схода снега с крыши дома, который не был своевременно убран управляющей

**...НЕСКОЛЬКО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ПРОГОЛОСОВАЛИ ПРОТИВ
ПРИСОЕДИНЕНИЯ ИСТЦОМ К СВОЕЙ КВАРТИРЕ
МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

компанией, обязанной следить за этим. Доказательств того, что крыша своевременно очищалась от снега и наледи, управляющей компанией представлено не было, в связи с чем суд по указанному делу удовлетворил иск и обязал управляющую компанию возместить ущерб, нанесённый автомобилю.

Аналогичное дело рассматривалось судом относительно причинения вреда имуществу из-за схода снега и в решении от 13 июля 2017 г. по делу №2-761/2017. Было отражено следующее: истец припарковал свой автомобиль между подъездами жилого дома, на который с крыши данного дома упали снег и ледяная глыба, причинив автомобилю механические повреждения.

Представитель управляющей компании, ответственной за содержание дома, в судебном заседании не согласился с доводами истца, но тем не

менее не представил бесспорных доказательств того, что управляющая организация предприняла все меры для предотвращения схода снега с крыши и причинения ущерба в виде своевременной очистки кровли от снега и льда. Суд указал, что именно на ответчике лежит обязанность по надлежащему содержанию общего имущества и что именно ненадлежащее выполнение ответчиком своих обязанностей в виде несвоевременной очистки от снега крыши и козырьков балконов привело к повреждению автомобиля истца упавшим снегом.

**ЕСТЬ ПРИМЕРЫ ТОГО, ЧТО СУД ВООБЩЕ НЕ
РАССМАТРИВАЕТ И НЕ ОТРАЖАЕТ В СВОЁМ
РЕШЕНИИ, ЕСТЬ ЛИ ПРЕДУСМОТРЕННОЕ ЗАКОНОМ
СОГЛАСИЕ НА ПЕРЕПЛАНИРОВКУ**

Ещё одно подобное решение было вынесено 23 мая 2018 г. по делу №2-1397/2018. Спор возник на основании возмещения ущерба имуществу истца, причинённого в результате залива квартиры из-за прорыва трубы отопления на чердаке дома. Суд установил, что залив произошёл вследствие ненадлежащего исполнения управляющей компанией этого многоквартирного дома обязанностей по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Доказательств обратного суду представлено не было, поэтому суд посчитал, что требования истицы подлежат удовлетворению.

Иски по всем вышеприведённым делам были удовлетворены. Суммы по возмещению ущерба с управляющих компаний были взысканы. Однако по каким-то причинам суды не всегда соглашались с такой позицией. Приведём конкретный пример.

Решение от 21 мая 2017 г. по делу № 2-411/2017 рассматривалось мировым судьёй в городе Ульяновске. В судебном заседании установлено, что истица О. является собственником квартиры на первом этаже пятиэтажного дома. К её квартире пристроен балкон, который выступает за пределы балконов вышерасположенных квартир. Имуществу истицы О. был причинён ущерб, а именно было пробито металлическое покрытие крыши балкона, повреждена внутренняя обшивка, разбиты стёкла в результате схода снега.

В суде были представлены свидетельские показания, которые доказывали, что управляющая компания не осуществляла надлежащим образом возложенные на неё обязанности, в частности по очистке снега с крыши и козырька. Забегая вперёд, отметим, что суд всё же признал, что управляющая компания должна возместить ущерб.

Ситуация впрочем аналогична всем вышеприведённым делам. Однако суд вынес решение, несколько отличающееся от предыдущих. В этом деле фигурирует ещё один участник, а именно в качестве ответчика была привлечена К. — собственница другой квартиры в этом доме, расположенной выше. Над балконом К. был самостоятельно установлен козырёк, покрытый металлическим профилем с ребристой поверхностью, имеющий уклон.

Самый неординарный и интересный вывод суда по этому делу заключался в следующем. Снег, обрушившийся на балкон истца имел ребристую форму, как и козырёк над балконом К. Поэтому снег, находящийся на кровле крыши, мог посредством накопления перейти сначала на крышу балкона К. и только потом обрушиться на балкон истицы. В результате

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

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

Татьяна Кочанова

Адвокатский запрос и проблемы реализации права адвоката на сбор информации

Адвокатура

Актуальность данной темы не только для адвокатского сообщества, но и широкого круга лиц, которые могут стать доверителями, связана с тем, что на данный момент адвокатский запрос представляет собой один из наиболее эффективных способов получения доказательств. Ведь именно на адвокатов возлагается обеспечение защит прав и свобод человека и гражданина, и таким образом реализуется право каждого гражданина на получение квалифицированной юридической помощи, которое гарантируется Конституцией Российской Федерации. Но при этом данный вопрос является дискуссионным в связи с рядом препятствий, возникающих перед адвокатом в ходе реализации своего права на сбор необходимой информации.

**В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ ОТСЫЛКА К
СПЕЦИАЛЬНОМУ ПРАВОВОМУ РЕЖИМУ
ИНФОРМАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИШЬ ПРИКРЫТИЕМ
ДЛЯ НЕЖЕЛАНИЯ ПРЕДОСТАВИТЬ СВЕДЕНИЯ**

Так, закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» предоставляет адвокату право на сбор сведений, которые необходимы для оказания юридической помощи, от органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и иных организаций. На данные органы и организации возлагается обязанность предоставления сведений, которые запрашиваются адвокатом.

До вступления в силу Федерального закона № 160-ФЗ «О внесении изменений в статьи 5.39 и 13.14 КоАП РФ и ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре» от 2 июня 2016 г. не была предусмотрена административная ответственность за отказ от предоставления информации,

запрошенной адвокатом. Принятие подобного законодательного нововведения было долгожданным для всего адвокатского сообщества, ведь возможность наказания за непредставление необходимой информации по запросу адвоката давно предусмотрена в большинстве стран.

В результате внесённых изменений в ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре» была введена статья 6.1 «Адвокатский запрос». Ранее получение необходимой информации регулировалось подп. 1 п. 3 ст. 6, которая определяет полномочия адвоката. Пункт 4 данной статьи регла-

**...ОТСУТСТВУЕТ ПУНКТ, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛЯЛ
БЫ ПОЛУЧАТЬ СВЕДЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К
ПЕРСОНАЛЬНЫМ ДАННЫМ В РАМКАХ ЗАПРОСА
АДВОКАТА**

ментирует информацию, в получении которой адвокату могут отказать. К ним относятся данные, которые отнесены законом к информации с ограниченным доступом. В настоящее время зачастую адвокаты встречаются с проблемой отказа в предоставлении запрашиваемой в рамках адвокатского запроса информации со ссылкой на то, что данные сведения составляют государственную, коммерческую, врачебную, налоговую или другую охраняемую законом тайну.

Конституцией РФ предусмотрено установление в отношении той или иной информации специального правового режима. В связи с этим порой отказ органов либо организаций правомерен, но в большинстве случаев отсылка к специальному правовому режиму информации является лишь прикрытием для нежелания предоставить сведения.

Большей частью отказ в предоставлении сведений связан с персональными данными физических лиц. Статьей 1 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» регламентируются обстоятельства, которые не подпадают под действие данного закона, и в их числе отсутствует пункт, который позволял бы получать сведения, относящиеся к персональным данным в рамках запроса адвоката. Таким образом, возникает коллизия, согласно которой, с одной стороны, адвокат обладает правом на сбор необходимой информации, направление запросов в целях осуществления своей деятельности, но с другой стороны, большая часть информации охраняется законом «О персональных данных».

**НАИБОЛЕЕ ОБОСНОВАННОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ПОЗИЦИЯ
ЭКСПЕРТОВ, СЧИТАЮЩИХ ОРДЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ
ПРИЛОЖЕНИЕМ К АДВОКАТСКОМУ ЗАПРОСУ**

Также одним из оснований отказа в предоставлении запрашиваемой информации является отсутствие документов, подтверждающих полномочия адвоката. Данный вопрос также является дискуссионным. Специалисты разделились на два лагеря. Одни считают, что в качестве документа, подтверждающего полномочия адвоката, к запросу должен быть приложен

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

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

Перевод жилых...

О. Наумова

Ольга Наумова

Перевод жилых помещений в нежилые

Сложные проблемы

КАК ПЕРЕВЕСТИ ПОМЕЩЕНИЕ ИЗ ЖИЛОГО В НЕЖИЛОЕ?

Инвестирование в недвижимость считается одним из самых надёжных способов вложения денежных средств. Первый этаж не пользуется популярностью для жилья, однако очень актуален для ведения бизнеса. Помещение на первом этаже многоквартирного дома подходит для разного вида деятельности, будь то магазин, салон красоты либо просто офис.

Процедура перевода помещения из жилого в нежилой фонд является сложной и трудоёмкой, с массой нюансов, которые в каждом регионе свои, требующие специальных знаний в области юриспруденции.

Процесс перевода помещения из жилого в нежилое и (или) переустройство / перепланировка такого помещения регулируется следующими нормативно-правовыми актами: Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Градостроительный кодекс (далее — ГрК РФ), Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома — аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», административным регламентом услуги «перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение» соответствующего муниципального образования (например, г. Москвы).

Перевод жилого помещения в нежилое допускается при наличии определённых условий:

- жилое помещение должно принадлежать его владельцу на праве собственности (переводить муниципальные квартиры, жильцы в которых проживают на основании договора социального найма, конечно, никто не позволит. Это вправе сделать только сам собственник (муниципалитет), и не редки случаи, когда переводятся в статус нежилых целые общежития, а жильцов на этом основании просто выселяют;
- должен быть возможен доступ к переводимому помещению без использования помещений, обеспечивающих доступ к другим жилым поме-

щениям (т. е. должна иметься техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению). Например, нельзя чтобы было так, что если:

— для того чтобы пройти к входной двери переводимого помещения, необходимо воспользоваться общим подъездом, который используется и для входа в другие жилые помещения;

— нет окна, которое можно было бы переоборудовать в дверь;

**ДОПУСКАЕТСЯ ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОГО НА 2-М ЭТАЖЕ, В СЛУЧАЕ
ЕСЛИ ПЕРВЫЙ ЭТАЖ ЗАНЯТ НЕЖИЛЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ**

— нет возможности проделать отверстие в стене для отдельного входа, не связанного с общим подъездом.

• переводимое помещение не должно являться частью жилого помещения (например, коммунальной квартиры или одной комнаты из двух в отдельной квартире);

— переводимое помещение не может использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания (в квартире никто не должен быть зарегистрирован и проживать на постоянной основе). В соответствии с законом запрещено иметь прописку в нежилых помещениях, поэтому, прежде чем переводить помещение, нужно оттуда выписаться;

— переводимое помещение не должно находиться в аварийных зданиях или домах, подготовленных под снос;

- если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, аренды или ренты);

- оформление жилого помещения в нежилое предусматривает расположение квартиры только на 1-м этаже жилого дома. Допускается перевод жилого помещения, расположенного на 2-м этаже, в случае если первый этаж занят нежилыми помещениями.

Перевод жилого помещения в нежилое в целях осуществления религиозной деятельности запрещён законом.

Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления (например, департаментом городского имущества, управлением архитектуры администрации города, департаментом городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования, межведомственной комиссией администрации муниципального образования).

Для перевода из жилого в нежилое помещения потребуются:

- 1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение;
- 2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 4) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Документы подаются при личном обращении заявителя — физического лица (за исключением индивидуальных предпринимателей) — в Многофункциональные центры предоставления государственных услуг; при личном обращении индивидуального предпринимателя или юридического лица — в Департамент городского имущества.

Заявителем такой услуги может быть только один из собственников переводимого / переустроенного / перепланированного помещения или лицо по доверенности.

Срок оказания такой услуги с момента подачи всех необходимых документов — не более 48 дней.

В результате по истечении указанного срока, в случае если поданные документы соответствуют установленным требованиям и при переводе помещения соблюдены все установленные нормы, заявитель получает согласование на перевод и, если требуется, перепланировку помещения.

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ СОГЛАСОВАНИЕ НА ПЕРЕВОД И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ПОМЕЩЕНИЯ?

Процедуру перевода жилого помещения в нежилое условно можно разделить на несколько этапов:

- 1-й этап. Сбор документов и обращение в межведомственную комиссию для разрешения перевода
- 2-й этап. Обращение в БТИ для определения стоимости перевода помещения
- 3-й этап. Регистрация прав собственности на помещение в УФРС

1-й этап: сбор документов и обращение с заявлением о согласовании перевода.

Подробнее рассмотрим необходимые для подачи заявления о переводе документы:

— **Экспликация и поэтажный план помещения**, которые можно получить в БТИ. Там необходимо написать заявление и представить следующие документы:

— паспорт РФ и нотариально заверенную доверенность, если обращается доверенное лицо (оригинал и копию);

— документ, подтверждающий право собственности на помещение. Это могут быть: договор купли-продажи; договор передачи; свидетельство о наследстве; договор ренты или инвестирования; выписка из ЕГРН об объекте недвижимого имущества (на помещение) и т. д.

Примерный срок получения документа — до одного месяца (в зависимости от региона).

— **Технический паспорт помещения с техническим планом**, который заказывается в БТИ и в МФЦ.

— **Заключение пожарного надзора**, в котором указывается, что данное помещение соответствует пожарным нормам.

Для этого необходимо обратиться в Управление Государственного пожарного надзора ГУ МЧС и написать заявление установленного образца. Затем работник пожарного надзора выезжает и осматривает помещение, которое должно соответствовать требованиям пожарной безопасности. После осмотра сообщат, когда можно получить данное заключение.

— **Заключение санитарно-эпидемиологического надзора.**

Оно выдаётся в СЭС (Санитарно-эпидемиологическая станция) района. Для этого заполняете заявление, и сотрудник СЭС выезжает для осмотра помещения, которое должно соответствовать санитарным нормам.

— **Справка ДЕЗ**, где содержатся сведения о предназначении других помещений, находящихся на одном этаже с квартирой, чей статус планируется изменить. Эту справку можно получить в управляющей компании (ЖЭУ или ТСЖ и т. п.), где необходимо написать заявление и представить:

паспорт гражданина РФ и нотариальную доверенность, если документ заказывает доверенное лицо; документ, подтверждающий право собственности на помещение и договор основания.

— **Техническое заключение**, которой выдаётся также в управляющей компании на основании заявления, паспорта и документа, подтверждающего право собственности на помещение. В нём прописано техническое

**РЕКОНСТРУКЦИЮ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
СЛЕДУЕТ ОТЛИЧАТЬ ОТ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ СТ. 25 ЖК РФ**

состояние всего здания (в условиях было указано, что здание не должно находиться в аварийном состоянии или под снос).

— **Выписка из домовой книги**, которая берётся в паспортном столе. Выписка служит подтверждением того, что в помещении никто не прописан. Срок действия такой справки — до 14 дней.

— **Проект на переустройство** жилого помещения в нежилое.

Данный проект необходимо заказать в лицензированной проектной компании.

— **Согласие соседей**.

Если помещение находится в многоквартирном доме, необходимо согласие соседей (именно согласие собственников квартир, а не прописанных в них). Поэтому необходимо провести собрание собственников жилья.

Данное согласие оформляется специальным документом — протоколом общего собрания жильцов многоквартирного дома.

Для получения согласия нужно обратиться в управляющую компанию (ТСЖ и т. п.) с заявлением о включении вопроса в повестку дня очередного собрания собственников дома или заявлением о проведении внеочередного собрания.

Если созывается внеочередное собрание, то необходимо известить об этом письменно (с указанием даты и причины проведения) каждого собственника не позднее чем за 10 дней.

Собрание является правоммерным, если на нём присутствуют более 50 % собственников дома.

Решение о переводе помещения является законным, если оно принимается не менее 2/3 от количества собравшихся собственников и затем составляется протокол. Но если потребуется присоединить часть лестничной клетки или подвал, то здесь будет нужен единогласный ответ.

Говоря о важности и необходимости получения такого согласования у жильцов многоквартирного дома, рассмотрим конкретный пример из судебной практики по получению согласия жильцов на перевод / переустройство / перепланировку жилого помещения.

В Определении Верховного Суда РФ от 12.12.2017 указано следующее: С обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о признании незаконным отказа в переводе жилых помещений в нежилые и сохранении в переустроенном (перепланированном) состоянии, об объединении помещений.

Администрацией муниципального образования в удовлетворении заявления о переводе принадлежащих истцу жилых помещений в нежилые с сохранением их в переустроенном (перепланированном) состоянии было отказано ввиду отсутствия согласия всех собственников жилых по-

мещений в многоквартирном доме, которые в силу закона являются и собственниками общего имущества дома.

Для получения указанного согласия С. обратилась в управляющую компанию с требованием провести общее собрание собственников жилых помещений дома по указанному адресу. Однако собрание проведено не было.

Решением Октябрьского районного суда от 1 февраля 2016 г. иск С. удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда от 12 января 2017 г. решение суда первой инстанции отменено с принятием по делу нового решения об удовлетворении иска.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 2017 г., так как судом апелляционной инстанции по настоящему делу были допущены нарушения норм материального права.

20 июля 2015 г. по заявлению С. с целью перевода жилых помещений по указанному выше адресу в нежилые НП «Архитекторы Черноморья» составлен проект перепланировки и переустройства названных квартир, согласованный с Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования 14 июля 2015 г.

Письмом от 17 ноября 2015 г. администрация муниципального образования отказала в удовлетворении заявления С. о переводе принадлежащих ей жилых помещений в нежилые с сохранением их в переустроенном (перепланированном) состоянии, ввиду того, что в ходе выполнения работ по перепланировке и переустройству жилых помещений будет затронут размер общего имущества многоквартирного дома — ограждающих несущих и ненесущих конструкций дома, земельного участка, в

О. Наумова

Перевод жилых...

связи с чем требуется решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о даче согласия на такую перепланировку и переустройство жилых помещений.

С целью проведения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома по вопросу перепланировки и переустройства принадлежащих ей жилых помещений С. обратилась в управляющую компанию.

Общее собрание собственников многоквартирного дома по указанному выше вопросу проведено не было.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования С., суд первой инстанции пришёл к выводу о неправомерности отказа администрации муниципального образования в разрешении перевода жилых помещений в нежилые и сохранении в переустроенном (перепланированном) состоянии ввиду соблюдения ею всех требований действующего законодательства.

Апелляционная инстанция удовлетворила заявленные истцом требования и указала на то, что проект перепланировки и переустройства вышеназванных жилых помещений согласован с Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования, а также на то, что С. представила ответчику необходимый пакет документов для оказания названных муниципальных услуг. При этом суд апелляционной инстанции, несмотря на отсутствие решения (или протокола) общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома о даче согласия на перепланировку и переустройство принадлежащих С. жилых помещений, посчитал достаточным факт обращения С. по данному вопросу в управляющую компанию. Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на то, что ответчиком не были представлены доказательства, свидетельствующие о том, что переустройство и перепланировка спорных квартир нарушают права и законные интересы граждан, создают угрозу их жизни и здоровью.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ полагает выводы суда апелляционной инстанции основанными на неправиль-

ном применении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ст. 25 ЖК РФ).

В силу п. 14 ст. 1 ГрК РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

Частью 2 ст. 51 ГрК РФ предусмотрено, что реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьёй.

В силу п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии

с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, в данном случае путём его реконструкции, возможно только с согласия всех собственников помещений (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, пп. 1, 2 ст. 44 ЖК РФ предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случаях же, когда речь идёт об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путём его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

При этом реконструкцию жилого помещения следует отличать от переустройства и перепланировки, определяемых ст. 25 ЖК РФ. Переоборудование (переустройство) жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения

изменения в технический паспорт жилого помещения. Более подробно данное понятие раскрывается в постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проёмов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений, ликвидацию тёмных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Таким образом, исходя из положений вышеприведённых правовых норм, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома.

Из материалов дела усматривается, что, согласно проекту перепланировки и переустройства квартир № 1 и № 2 в жилом доме по адресу: <...> (с использованием их по нежилому назначению), собственнику, кроме прочего, необходимо оборудовать отдельный вход в помещение путём производства работ по устройству входной группы на части земельного участка, примыкающего к дому, что приведёт к уменьшению общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Таким образом, при переводе спорного помещения из жилого в нежилое возникла необходимость устройства отдельного входа в помещение и разрушения части внешней стены многоквартирного дома, являющейся ограждающей несущей конструкцией, то есть перепланировка

спорного помещения обусловила изменение отдельных элементов имущества, находящегося в соответствии со ст. 36 ЖК РФ в общей долевой собственности собственников помещений в этом доме. Кроме того, из представленного истцом проекта следует, что при обустройстве отдельного входа возникла необходимость использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и относящегося к общему имуществу собственников многоквартирного жилого дома.

В связи с чем исходя из положений ст. 36 ЖК РФ произведённая истцом перепланировка требует согласия всех собственников помещений в данном доме.

Однако такое согласие собственников помещений в данном доме истцом получено не было.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что С. обращалась в управляющую компанию с требованием провести общее собрание собственников по вопросу переустройства и перевода помещения квартиры в нежилые помещения является неправомерной, поскольку обязательным условием является именно наличие согласия всех собственников жилого дома, а не факт обращения заинтересованного лица с заявлением о проведении общего собрания.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны защита и восстановление прав администрации. В связи с этим апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам краевого суда от 12 января 2017 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене.

Приведённый список необходимых документов для обращения с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое может быть неполным, поскольку в каждом регионе есть свои нюансы.

После сбора вышеперечисленных документов всем собственникам (если их несколько) или доверенному лицу (доверенность должна быть написана и заверена от каждого собственника) можно обращаться с соответствующим заявлением для разрешения перевода, в котором указать причину перевода.

**ОТКАЗ ОРГАНА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО
СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕВОДА И СОПУТСТВУЮЩЕГО
ЕМУ ПЕРЕУСТРОЙСТВА / ПЕРЕПЛАНИРОВКИ
МОЖНО И НУЖНО ОБЖАЛОВАТЬ В СУДЕ**

Также предоставляются:

- все вышеперечисленные документы и справки;
- паспорта РФ;
- документ, подтверждающий право собственности на помещение на недвижимость и договор основания;
- нотариально заверенная доверенность, если переводом занимается доверенное лицо;
- если обращается юридическое лицо, то учредительные документы той фирмы, представителем которой лицо является.

Только после получения соответствующего согласования вышеуказанных документов возможно приступить к ремонтным работам по переводу и

(или) переустройству и перепланировке помещения с соблюдением всех разработанных и утверждённых ранее проектов. В ином случае это будет несогласованный или, другими словами, самовольный перевод и (или) переустройство и перепланировка, которая имеет совсем другую процедуру «узаконивания».

**АКТ ПРИЁМОЧНОЙ КОМИССИИ ПОДТВЕРЖДАЕТ
ОКОНЧАНИЕ ПЕРЕВОДА ПОМЕЩЕНИЯ И ЯВЛЯЕТСЯ
ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОСЛЕ
ТАКОГО ПЕРЕВЕДЕНИЯ В КАЧЕСТВЕ НЕЖИЛОГО**

В регламенте по оказанию рассматриваемой услуги указаны основания для отказа в согласовании перевода помещения в другую категорию (некоторые регламенты, например регламент г. Краснодара, указывают даже исчерпывающий перечень оснований для отказа в такой услуге), но чаще всего отказывают на том основании, что нет согласия собственников помещений или проект переустройства / перевода не отвечает установленным требованиям. И таких отказов на практике немало.

Например, Определение ВС РФ от 14.04.2017 № 302-КГ17-2905 по делу о пересмотре решения Арбитражного суда Красноярского края от 16.06.2016.

ИП обратилась в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Управления архитектуры администрации г. Красноярска (далее — Управление) в переводе жилого помещения в нежилое.

Суд первой инстанции в удовлетворении требований отказал. Вторая инстанция постановлением от 05.09.2016, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21.12.2016, отменила решение, признала незаконным отказ Управления и обязала Управление устранить допущенные нарушения прав и законных интересов предпринимателя.

В ходе рассмотрения дела выяснилось, что материалами дела не подтверждено наличие оснований, которые Управление указало в оспариваемом отказе в переводе жилого помещения, и Управлению следует рассмотреть заявление предпринимателя в установленном порядке и с учётом того, что им представлено решение общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, подтверждающее согласие на проведение реконструкции помещения с обустройством отдельного входа.

Таким образом, отказ органа, осуществляющего согласование перевода и сопутствующего ему переустройства / перепланировки можно и нужно обжаловать в суде, но, с учётом того, что сроки рассмотрения дел в судах довольно длительные, это довольно слабое утешение.

Завершение переустройства и (или) иных работ по перепланировке, если это требуется при переводе из жилого помещения в нежилое, подтверждается актом приёмочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Вышеуказанный акт приёмочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства, направляется органом, осуществляющим перевод помещений, в орган кадастрового учёта и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Акт приёмочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием для его использования после такого перевода в качестве нежилого.

2-й этап: документы подаются в БТИ (Бюро технической инвентаризации) или в МФЦ для определения стоимости перевода помещения

1. Все собственники или доверенное лицо должны обратиться в БТИ или в МФЦ и написать заявление.

К заявлению приложить (оригиналы и копии):

- паспорт РФ;
- документ, подтверждающий право собственности на помещение и договор основания;
- протокол межведомственной комиссии;
- технический паспорт, экспликацию и поэтажный план;
- если переводом занимается доверенное лицо, то нотариально заверенную доверенность;
- если обращается юридическое лицо, нужно ещё и учредительные документы фирмы, представителем которой лицо является.

2. Комиссия отдела приватизации и управления жилищным фондом на основании заявления и вышеуказанных документов принимает решение о стоимости перевода помещения и составляет протокол о принятой стоимости.

При расчёте цены объекта сотрудники БТИ пользуются массой критериев: район, в котором находится помещение; техническое состояние здания; возможность его использования в коммерческих целях; наличие рядом других таких же помещений; насколько объект удобен в эксплуатации.

3-й этап: регистрация прав собственности на помещение в Управлении Федеральной регистрационной службы

Все собственникам помещения или доверенному лицу необходимо обратиться в УФРС или МФЦ и приложить следующие документы (оригиналы и копии):

- паспорта РФ и доверенности, если действует доверенное лицо;
- протоколы межведомственной комиссии и комиссии БТИ;
- учредительные документы компании, если обращается юридическое лицо.
- квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию права собственности.

**В РЕЗУЛЬТАТЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ ПРИНАДЛЕЖАЩИХ Л. ПОМЕЩЕНИЙ
УВЕЛИЧИЛАСЬ ЗА СЧЁТ КРЫЛЬЦА В ВИДЕ
ПРИСТРОЙКИ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Регистратор заберёт оригиналы и копии поданных документов и выдаст расписку об их получении для регистрации, в которой указана дата их получения.

Таким образом, получив правоустанавливающие документы, после проведённого перевода помещения в другую категорию и (или) его переустройства и перепланировки необходимо перезаключить договоры с коммунальными службами как с коммерческим объектом.

РАСХОДЫ ПРИ ПЕРЕВОДЕ

Фиксированных расходов при изменении статуса недвижимости не существует, они в каждом случае индивидуальны.

Придётся взять на себя оплату:

- разницы в цене нежилого объекта при его расчёте в БТИ;
- услуг, предоставленных БТИ и связанных с подготовкой технического паспорта помещения, а также справки о разнице цен до и после перевода недвижимости в разряд нежилых помещений;
- нотариальных услуг, которые потребуются при оформлении копии документов на владение квартирой, доверенности;
- госпошлины на регистрацию нежилого помещения;
- услуг фирмы, работающей над проектом перепланировки или переустройства недвижимости (если это требуется).

Могут возникнуть сложности при переводе жилого помещения в нежилое в следующих ситуациях:

- помещение располагается в доме, признанном объектом культурно-исторического наследия;
- квартира не подключена к основным инженерным коммуникациям;
- здание, в котором находится квартира, пребывает в неудовлетворительном техническом состоянии и нуждается в проведении ремонта.

Также необходимо знать, состоит ли дом на учёте в штабе по делам чрезвычайных ситуаций и гражданской обороны.

Самый актуальный вопрос при переводе помещения в другую категорию — пристройка крыльца к нежилому помещению.

Споры, связанные с выполнением работ по реконструкции и перепланировке квартир на первых этажах жилых домов, остаются актуальными, несмотря на рост количества новостроек с заранее предусмотренными помещениями для офисов. Так, возведение крыльца в виде пристройки на

придомовой территории — один из частых вопросов повестки общего собрания собственников многоквартирных домов.

Дело в том, что земельный участок, на котором расположен дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам его помещений (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). А собственники владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом путём обсуждения вопросов повестки и принятия решений голосованием (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ). При этом, как следует из положений ЖК РФ, для проведения реконструкции многоквартирного дома требуется решение общего собрания собственников помещений, а в отдельных случаях и согласие всех собственников помещений в доме.

Однако одни суды считают, что за решение о согласовании данного вопроса должны проголосовать не менее двух третей собственников помещений в многоквартирном доме (апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 12 сентября 2013 г. по делу № 33-2684/2013), а другие полагают, что на реконструкцию, переустройство или перепланировку помещений в случае присоединения к ним части общего имущества должно быть получено согласие всех без исключения собственников помещений в многоквартирном доме (апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 1 сентября 2015 г. по делу № 33-12499/2015).

В определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 18-КГ17-86 Верховный Суд указал что, если возведение крыльца к нежилому помещению в виде пристройки влечёт фактическое уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, а именно земельного участка, на котором расположен этот дом, то на такое решение необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Гражданину Л. на праве собственности принадлежит квартира, расположенная на первом этаже многоквартирного дома. Жилое помещение приобреталось для дальнейшего размещения в нём офиса. В связи с

этим до начала проведения перепланировки и переоборудования квартиры по нежилому назначению Л. обратился с соответствующим заявлением в администрацию города, но получил отказ.

Несмотря на отрицательное решение администрации, он решил произвести перепланировку самостоятельно и без разрешения, но в соответствии с предварительно изготовленными проектами. В результате выполненных работ общая площадь принадлежащих Л. помещений увеличилась за счёт крыльца в виде пристройки на придомовой территории.

После проведения перепланировки по нежилому назначению с обустройством отдельного входа Л. повторно обратился в администрацию города с заявлением о согласовании перевода жилого помещения в нежилое. Несмотря на то, что перевод в нежилой фонд квартиры с одновременной перепланировкой согласован 69 % голосов собственников многоквартирного дома и, согласно заключениям надзорных органов, соответствует установленным законом к нежилому фонду требованиям, Л. было отказано местными властями в переводе жилого помещения в нежилое и рекомендовано привести помещение в первоначальное состояние. В установленный срок предписание не было выполнено, о чём составлен акт.

Л. обратился в суд с иском к администрации города о признании права собственности на нежилое помещение в перепланированном и переоборудованном состоянии.

Напомним, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создаёт угрозу их жизни или здоровью (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ). Кроме того, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путём признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством).

Между тем администрация города подала встречный иск к Л. о продаже жилого помещения с публичных торгов. Законом предусмотрено, что если перепланированное жилое помещение в сроки, установленные предписанием уполномоченного органа, не приведено в прежнее состояние, то этот орган может подать иск в суд о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Суды первой и апелляционной инстанции исковые требования Л. удовлетворили (решение Советского районного суда г. Краснодара от 15 июня 2016 г. по делу № 2-3552/2016, апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2016 г. по делу № 33-22405/2016).

Принимая во внимание, что реконструированная, перепланированная и переоборудованная Л. квартира по нежилому назначению находится на первом этаже дома, имеет отдельную входную группу, соответствует требованиям СНиП, СанПиН (п. 3.7 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях») и противопожарным нормам (ст. 80 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»), не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает их права и законные интересы, а также решение о согласовании данного вопроса принято более двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме – 69% (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ), суды приняли решение признать право собственности на спорное нежилое помещение с обустроенным отдельным входом за Л.

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

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

Служебное жилье и дачи — споры наследников по ним

...Можно ли наследовать неприватизированную квартиру, в том числе и служебное жилье?...

...чтобы включить жилое помещение в состав наследственной массы, данное жилье прежде всего необходимо приватизировать...

...Законом приватизация служебного жилья запрещена (ч.1. ст. 4 Закона о приватизации). Но имеется одна оговорка...



В номере:

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

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

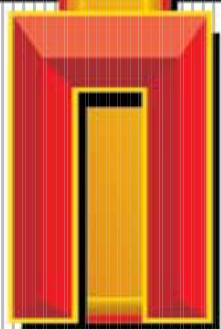
Документирование деятельности
представительных органов местного
самоуправления Российской Федерации

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:



ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 6 (215)

ИЮНЬ 2018

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

Ольга Москалёва

Взыскание ущерба с работников

Галина Доля

Субсидиарная ответственность топов компании за налоги и невыплату заработной платы персоналу

Александр Чакински

Закон о запрете определённых действий — будет ли правовой эффект?

Александр Суслов

Гражданско-правовая ответственность работодателей за преступления, совершённые работниками

Ольга Переверзева

Использование работником результатов интеллектуальной деятельности, полученных на прошлом месте работы

Дмитрий Ходыкин

Сможет ли гендиректор ГК «Сумма» восстановиться на работе?

Мария Бубнова

Как лучше оформлять трудовой договор с прицелом на безопасность работника (порча, хищения, халатность и т. д.)



Ольга Москалёва



Галина Доля



Александр
Суслов



Александр
Чакински



Мария Бубнова

Административное право

№ 2
2018

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Использование работником результатов интеллектуальной деятельности, полученных на прошлом месте работы

А ну-ка отними! Как прокуроры у коррумпированных чиновников имущество отбирают

Арбитражный институт Торговой палаты Стокгольма рассмотрел спор между НАК «Нафтогаз Украины» и ПАО «Газпром». Пути решения конфликта

Проблема доступности и видимости дорожных знаков на российских дорогах

Новое в управлении авто и действиях ДПС, судов и следствия

Сходство товарных знаков и споры, возникающие в сфере интеллектуального права

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 22
(482)

2018

www.TOP-PERSONAL.ru



УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Важные номера по классу "Ресурсы" - 71052, 71055, 71056

Главная тема: **Беловоротничковая преступность**

