

Досрочное расторжение аренды — бич периода карантина. Актуальны и темы с детьми и их жильем.

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

В. Алистархов	Е. Григорьев	О. Королькова	О. Наумова	А. Сорокин
А. Алексеевская	Ю. Головенко	И. Костылева	Л. Николаева	Ю. Сорокина
П. Багрянская	Т. Горошко	Т. Кочанова	Е. Новикова	А. Суслов
Г. Бигаева	К. Грановская	В. Кудрявцев	С. Озоль	В. Токарев
Е. Благодарова	В. Данильченко	Е. Кужилина	З. Осипова	М. Толстых
А. Богиев	Г. Доля	М. Кузина	Т. Палькина	В. Трофимова
Д. Болгер	О. Ефимов	Р. Кузьмак	О. Перов	И. Трубникова
М. Бондаренко	А. Ждан	М. Лазукин	А. Пикалова	А. Угрюмов
С. Боткин	М. Зайцева	Е. Латынова	Н. Пластинина	К. Ханина
М. Бубнова	Е. Золотопупов	А. Лейба	В. Рудич	П. Хлебников
И. Быкова	О. Иванихина	Я. Леликова	А. Русин	Д. Ходыкин
В. Варшавский	Д. Ильин	П. Макеев	О. Савостьянова	Д. Широков
С. Васильева	Р. Исмаилов	О. Матюнин	А. Сергеева	С. Щербатова
В. Васькин	А. Кайль	Ф. Махмутов	С. Слесарев	А. Чакински
Ю. Вербицкая	С. Казакова	Н. Михальская	С. Смирнов	Ю. Ярова
А. Герасимов	А. Комиссаров	О. Мун	М. Смородинов	

Судебная практика



Анастасия Балдынова

Досрочное расторжение аренды. Судебная практика5

Налоги



Павел Хлебников

Бизнес против налоговой13

Аренда



Наталия Пластинина

«Автопродлонгация» договоров аренды сельхозземель25

Несовершеннолетние

Артур Аскеров

Анализ законов и судебной практики о праве несовершеннолетнего на жилплощадь, в которой он зарегистрирован31

Ремонт



Инна Демидова

Вред имуществу или зданию при ремонте или отделке41

Комментарии юрфирм

Александр Сорокопуд, Антон Гришко, А. М. Горелов,
Александр Арутюнов, Мария Рулькова, Светлана
Корабель, Анастасия Яковлева, Мария Творогова
**ВС запретил забирать квартиру у
добросовестного приобретателя 53**

Земля



Оксана Сиражетдинова
**Обзор и анализ важных споров по земле
в 2020 году 77**



Ольга Яковлева
Самовольный захват земли 85

Снос домов



Дмитрий Мартасов
**Снос незаконно построенных зданий —
анализ судов 95**

Судебная практика



Анастасия Балдынова
**Обзор судебной практики по нарушениям
застройщика 105**

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,
В. Алистархов, Н. Пластинина, П. Хлебников,
Е. Кужилина, И. Костылева, Е. Благодарова

Эксперты: В. Алистархов, Е. Благодарова,
Д. Болгер, А. Герасимов, О. Иванихина,
А. Кайль, И. Костылева, Е. Кужилина,
М. Кузина, М. Лазукин, А. Лейба,
Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
Н. Пластинина, А. Русин, М. Смородинов,
А. Сорокин, Ю. Сорокина, М. Толстых,
В. Трофимова, А. Угрюмов, К. Ханина,
П. Хлебников

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:

tp@top-personal.ru

Подписка: по каталогу агентства

«Роспечать»: 79154, 79357;

по объединенному каталогу:

43137, 29429;

Интер-почта: 1243.

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

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

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

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

Подписано в печать 15.08.2020.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 11-08.

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

©  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**, 2020

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Анастасия Балдынова

Обзор судебной практики по нарушениям застройщика

Изучение практики по гражданским делам, связанным с участием в долевом строительстве, остается чрезвычайно актуальным в настоящее время, так как наряду с ипотекой данный способ разрешения жилищного вопроса остается наиболее ходовым, а все конфликты между застройщиком и участником строительства разрешаются чаще всего только в суде. В настоящем обзоре рассмотрены наиболее проблемные и неоднозначные вопросы, возникающие в таких судебных процессах, в том числе аспекты ответственности застройщика.

Одной из самых наболевших проблем является, безусловно, просрочка сдачи объекта. Способом обеспечения обязательства застройщика по сдаче объекта недвижимости вовремя чаще всего является неустойка. Вместе с тем, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, в случаях, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить такую неустойку. Ну а когда обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Это применимо в полной мере и к спорам с застройщиком (см. п. 9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г). При этом доказать несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства обязан сам застройщик. Кроме того, снижение неустойки допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что кредитор может получить необоснованную выгоду. При принятии решения о снижении неустойки судам надлежит учитывать обстоятельства конкретного дела, в том числе соотношение сумм неустойки и основного долга, срок неисполнения обязательства, соотношение процентной ставки с размерами ставки рефинансирования, недобросовестность со стороны кредитора, имущественное положение должника (Определение ВС РФ от 16 февраля 2016 г. № 80-КГ15-29).

Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, среди прочего, и в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть из-за нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств», далее — Постановление Пленума ВС РФ № 7).

При этом отдельными поводами для уменьшения неустойки не могут быть аргументы ответчика о невозможности исполнения обязательства в связи с неблагоприятным финансовым положением, наличием задолженности перед другими кредиторами, наложением ареста на денежные средства или иное имущество и даже в связи с добровольным погашением долга на день рассмотрения спора и др.

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не должен доказывать возникновение у него убытков, но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют для него такие нарушения. Можно указать на изменение процентных ставок по кредитам, валютных курсов. Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период (п. 74-75 Постановления Пленума ВС РФ № 7).

**СНИЖЕНИЕ НЕУСТОЙКИ ДОПУСКАЕТСЯ
В ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ СЛУЧАЯХ, ЕСЛИ БУДЕТ
ДОКАЗАНО, ЧТО КРЕДИТОР МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ
НЕОБОСНОВАННУЮ ВЫГОДУ**

Для верного расчета периода просрочки стоит иметь в виду, что просто уведомить участника долевого строительства о продлении сроков сдачи будет недостаточно. Уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Чтобы их изменить, необходимо заключение сторонами дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации (Определение ВС РФ от 8 декабря 2019 г. № 19-КД19-13).

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Павел Хлебников

Бизнес против налоговой

Название статьи мною выбрано с учетом существующей объективной действительности и отношения бизнес-сообщества, ко все налоговой системе России. Ни для кого не секрет, что любой бизнесмен, будь- то мелкий лавочник или крупный промышленник, так или иначе, несет Конституционное бремя уплаты налогов. Справедливое оно или нет, вопрос другой. Но... каждый задумывался, как бы платить налогов меньше, да и при этом не нести ответственность.

Недавно в интернете, на профессиональных юридических сайтах, появилась информация о том, что Челябинский суд принял беспрецедентное решение, которое может «качнуть» всю налоговую систему государства.

Итак, челябинский предприниматель Артур Никитин узаконил в суде сделки, а точнее решения ФНС, которые ставили под сомнение эти сделки, были признаны недействительными. Сомнительность сделок для ФНС, привела к возбуждению уголовного дела об ущербе миллиарды рублей. Если говорить детально, то арбитражный суд Челябинской области удовлетворил иски принадлежащего семье бизнесмена Артура Никитина ООО «Стройсвязьурал 1», к ИФНС по Советскому району Челябинска и УФНС области, признав недействительными и незаконными решения налоговой службы о привлечении ООО к ответственности за уклонение от уплаты налогов на общую сумму около 500 миллионов рублей. Ранее представители ФНС усомнились в законности двух договоров цессии, передающими право требования долга. Первый был заключен между ООО «Стройсвязьурал 1» и индивидуальной предпринимательницей, трудоустроенной также юристом на этом же предприятии. За 25 миллионов рублей предпринимательница получила право требования долга с ЗАО «Стремберг» (зарегистрированного в Санкт-Петербурге) на сумму 1,2 миллиарда рублей. Второй договор фирма заключила в 2018 году и вовсе с самим Артуром Никитиным. Бизнесмен, являющийся одним из учредителей компании, выкупил право требования с той же питерской фирмы долга в 1,5 миллиарда рублей всего за 11,5 миллиона рублей.

В свою очередь, позже, «Стройсвязьурал 1» предоставила в ФНС сведения о том, что получила в результате переуступки прав убыток в размере долга за вычетом 25 миллионов рублей в первом случае и 11,5 миллионов — во втором. В результате сумма налогового вычета (недоплата проще говоря) благодаря этим сделкам составила около 200 миллионов рублей в 2017 году и порядка 260 миллионов рублей в 2018 году.

Налоговики обвинили фирму в заключении фиктивных договоров цессии, так как оба «контрагента» компании были связаны со «Стройсвязьурал 1». Сомнения у ФНС вызвал и очень большая разница — дисконт, который получили выкупившие право требования долга: в первом случае за долг заплатили в 48 раз меньше его объема, во втором — в 130 раз.

В итоге фирму обвинили в уклонении от уплаты налогов, а СКР возбудил два уголовных дела, которые впоследствии объединили в одно.

Однако, в июле этого года арбитражный суд Челябинской области принял беспрецедентное решение, признав обе сделки законными. При этом решения по двум искам ООО «Стройсвязьурал 1» к налоговикам были приняты в кратчайшие сроки.

**СОМНЕНИЯ У ФНС ВЫЗВАЛ И ОЧЕНЬ БОЛЬШАЯ
РАЗНИЦА — ДИСКОНТ, КОТОРЫЙ ПОЛУЧИЛИ
ВЫКУПИВШИЕ ПРАВО ТРЕБОВАНИЯ ДОЛГА: В ПЕРВОМ
СЛУЧАЕ ЗА ДОЛГ ЗАПЛАТИЛИ В 48 РАЗ МЕНЬШЕ ЕГО
ОБЪЕМА, ВО ВТОРОМ — В 130 РАЗ**

При этом суд заявил, что налоговый орган не основывал свои выводы на занижении стоимости проданной дебиторской задолженности. Доводы же о зависимости женщины-юриста от компании, а также о том, что сами деньги она могла получить от работодателя, счел недоказанными.

Теперь под вопросом оказалось уголовное дело по факту уклонения от налогов. Прогнозируя апелляционную жалобу со стороны ФНС в вышестоя-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

АВГУСТ 2020

ВОРОВСТВО НА РАБОТЕ

Игорь ТРЕМАСКИН

... УВЫ, ХИЩЕНИЯ НА РАБОТЕ ИМЕЛИ МЕСТО ВСЕГДА И ЯВЛЯЕТСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПРОЦЕССА И ОТ ЭТОГО НИКТО НЕ ЗАСТРАХОВАН...

...ДАЖЕ ЕСЛИ РАБОТНИК ПРИЗНАЛСЯ В СОВЕРШЕНИИ ХИЩЕНИЯ НА РАБОТЕ, ТО УВОЛИТЬ ЕГО ЗА ЭТО ТАК ПРОСТО НЕЛЬЗЯ, ТАК КАК ВСЕ ЭТИ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА БУДУТ ПРИЗНАНЫ НЕЗАКОННЫМИ, А СЛЕДОВАТЕЛЬНО, СУД РЕШИТ, ЧТО РАБОТОДАТЕЛЬ НЕ ДОКАЗАЛ ФАКТ ХИЩЕНИЙ...

...НЕОБХОДИМО ПРИБЕГНУТЬ К ПОМОЩИ ГОСУДАРСТВА, ТАК КАК В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ, БЫВШИЙ РАБОТНИК ИМЕЕТ ВСЕ ШАНСЫ НЕ ТОЛЬКО ВОССТАНОВИТЬ СЕБЯ НА РАБОТЕ, НО И ПОТРЕБОВАТЬ ОТ РАБОТОДАТЕЛЯ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА ВЫНУЖДЕННЫЙ ПРОГУЛ...

...НЕ ТОЛЬКО ФАКТ ХИЩЕНИЯ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ УВОЛЬНЕНИЯ, НО И ПОКУШЕНИЕ НА КРАЖУ УЖЕ МОЖЕТ БЫТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ УВОЛЬНЕНИЯ...



Наталья Пластинина

«Автопродлонгация» договоров аренды сельхозземель

Новость дня: Арендатор добросовестно пользовался земельными участками, после окончания договоров аренды. Это он предполагал исходя из условий договора об автоматическом продлении договора. Арендодатель, в лице администрации, решил иначе. В чём был поддержан одним из решений суда. Основанием стала ссылка на норму Земельного кодекса, которая запрещает «автопродлонгацию» договоров аренды сельхозземель.

Кто прав разбирался Верховный суд РФ.

В договоре стороны предусмотрели, что по истечении срока договора арендатор обладает преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок, если собственник за 1 месяц до окончания срока аренды не уведомит арендатора о нежелании заключать с ним договор на новый срок.

Соглашение предусматривало автоматическую пролонгацию договора на неопределенный срок в случае, если арендатор продолжает пользоваться участком после окончания соглашения, а арендодатель против этого не возражает.

В 2018 году Фирма решило заключить соглашение на новый срок, сославшись на то, что оно и так было продлено автоматически на неопределенный срок. Но чиновники отказали — из-за того, что арендатор обратился с просьбой о заключении нового договора аренды после окончания старого и не выполнено условие ст.36 ЗК РФ.

Суды двух инстанций поддержали Фирму. Они указали, что раз ни одна из сторон не заявила о расторжении договора и арендатор продолжил использование участков без возражений со стороны арендодателя, то действие договора продолжилось на тех же условиях. А это значит, что старое соглашение еще действовало, когда арендатор попросил о заключении нового.

Суд округа с этим не согласился. Кассация сослалась на положения Земельного кодекса (ст. 39.6 ЗК, введена в действие с 1 марта 2015 года), из буквального толкования которого следует, что автоматическая пролонгация договора аренды земельного участка в законодательстве не предусмотрена. И положения ст. 621 ГК РФ о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок не действуют, потому что для земельных отношений ЗК имеет приоритет над ГК. исходя из этого сделал вывод, что чиновники правомерно отказали в заключении договора аренды участков на новый срок. Фирме, которая хочет арендовать участки еще раз, нужно участвовать в торгах на общей основе.

Не все чиновники и судьи, внимательно читали Земельный кодекс. Для успешной защиты своих прав, рекомендую приобрести Земельный кодекс с комментариями.

Арендатор пожаловался в ВС РФ. Фирма указала, что, действие нормы Земельного кодекса, которая запрещает автоматическое продление договора аренды, не распространяется на отношения — т.к. договор изначально был заключен за пять лет до вступления этой нормы в силу. «Договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок, если он заключен до вступления в силу закона об обязательном проведении торгов и арендатор продолжил пользоваться имуществом, а арендодатель не возражает против этого».

ВС РФ проверил доводы жалобы. И сделал вывод (см. Определение Верховного Суда РФ от 20.05.2020г. по делу № 310-ЭС19-25907¹).

«Если после 1 марта 2015 года арендатор продолжил пользование земельным участком, предоставленным в аренду до указанной даты, по истечении срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. **К продлению таких договоров не применяется общее правило, предусмотренное в п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ».**

Решение суда первой инстанции оставлено в силе, а Фирма с землей².

КОММЕНТАРИЙ Н. ПЛАСТИНИНОЙ

К сожалению, в практике последних лет судьи часто забывают об общем правиле, повторяющемся во всех кодексах, соответствующих провозглашенному статьей 54 Конституции РФ правилу о том, что «закон, устанавливающий или отягчающий ответственность, обратной силы не имеет».

К отношениям в области гражданского законодательства это правило закреплено в статье 4 и декларирует следующее:

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

АВГУСТ 2020

АНАЛИЗ СПОРОВ ПО ОТКАЗАМ В ПРИЕМЕ НА РАБОТУ БЕРЕМЕННЫМ

Марина Кузина

... Суды встали на сторону работодателя, поскольку не было доказательств отказа по дискриминационным мотивам...

...Если работодатель в документах не указал на дискриминационные основания, нарушений закона нет...

...Рискованно упоминать о беременности соискательницы в документах или устных отказах, поскольку с первыми кандидат может пойти в суд, а вторые записать на диктофон...

...Если организация взяла будущую мать на работу, значит таким образом фирма пытается получить дополнительные средства. Доказать обратное бывает сложно...

Артур Аскеров

Анализ законов и судебной практики о праве несовершеннолетнего на жилплощадь, в которой он зарегистрирован

Несовершеннолетние

Как только на свет появляется ребенок, у его родителей сразу же возникает ряд обязательств по оформлению определенных процедур по отношению к нему. Среди них имеется и регистрация по месту проживания, на которую родителям дается 30 дней.

В соответствии со ст. 20 ГК РФ местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, признается место жительства их родителей.

Если родители не имеют в собственности квартиры, в которой они живут, но зарегистрированы в ней, то при регистрации новорожденного им не нужно получать согласия собственника жилплощади и других проживающих там лиц. Для этого достаточно прописки одного из родителей. Стремление законодателя всеми способами защитить имущественные

**НА ПРАКТИКЕ ЛИШЬ В ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ СЛУЧАЯХ
ВОЗМОЖНО СНЯТИЕ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕГО С
РЕГИСТРАЦИОННОГО УЧЕТА**

права ребенка исходят из основополагающих принципов международного права. Ведь судебные споры с участием ребенка всегда носят сложный и болезненный характер: с одной стороны нельзя ущемлять права несовершеннолетних, а с другой — необходимо обеспечить полную защиту имущественных прав других участников гражданских правоотношений.

На практике лишь в исключительных случаях возможно снятие несовершеннолетнего с регистрационного учета.

Эти случаи подлежат нашему рассмотрению.

Примером того, в каких случаях снятие с регистрационного учета возможно, является судебное дело, в котором наниматель квартиры обратился в районный суд с требованием к несовершеннолетнему в лице его законного представителя — матери о признании не приобретшим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета.

Наниматель в суде пояснил, что его несовершеннолетний племянник в спорной квартире никогда не жил, членом семьи не является. Родной брат (отец племянника), который прописал несовершеннолетнего, в квартире не проживает, уже довольно давно снялся с регистрационного учета.

Суды первой инстанции в удовлетворении иска нанимателю отказали на основании следующего: несовершеннолетний с рождения зарегистрирован с отцом в спорном жилом помещении, определенном ему в качестве места жительства, и в силу своего возраста он не может самостоятельно реализовать свое право пользования спорным жилым помещением. Суд апелляционной инстанции оставил решение без изменений.

ФАКТ РЕГИСТРАЦИИ САМ ПО СЕБЕ НЕ ПОРОЖДАЕТ ДЛЯ ГРАЖДАНИНА КАКИХ-ЛИБО ПРАВ

Наниматель с исходом дела не согласился, обратившись в Верховный Суд РФ, который Определением от 17 апреля 2018 года № 50КГ18-57 судебные решения двух инстанций отменил. Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ установила:

В 1989 году ордер на спорную квартиру выдавался женщине на семью из четырех человек – на нее, двух детей и мужа. На момент подачи иска в жилом помещении были зарегистрированы: данная гражданка (получатель ордера), один из сыновей (наниматель, обратившийся в суд) и несо-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-petsonal.ru**



Инна Демидова

Вред имуществу или зданию при ремонте или отделке

РЕМОНТ

Нередки случаи, когда в результате ремонта или реконструкции имуществу гражданина или юридического лица был причинен вред.

Судебная практика знает такие случаи и в основном, при наличии экспертного заключения, взыскивает с виновного принудительно денежные средства, неустойку, проценты, компенсацию морального вреда.

И. Демидова

Вред имуществу или...

Например, **Апелляционным определением Самарского областного суда от 29.10.2018 по делу N 33-13041/2018** удовлетворены требования о взыскании.

Из обстоятельств дела следует, что ответчики осуществляли ремонтные работы по внутренней отделке дома, принадлежащего истцу, однако в оговоренный срок работы не были завершены, в выполненной работе были обнаружены недостатки.

Т.А., истец, обратился в суд с иском к К., Н., Х., М. о взыскании денежных средств по договору бытового подряда.

**ИСТОМ НЕ ПРЕДСТАВЛЕНО ДОКАЗАТЕЛЬСТВ ОПЛАТЫ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ДОГОВОР У ПОДРЯДА И
ИХ РАЗМЕР. ИМЕЕТ МЕСТО НЕСОГЛАСОВАННОСТЬ
ВОЛИ СТОРОН ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА В ЧАСТИ
ПРОИЗВОДСТВА ОПРЕДЕЛЕННЫХ РАБОТ И ИХ КАЧЕСТВА**

Он указал, что в середине октября 2017 года между ним и ответчиками был заключен устный договор подряда на ремонтные работы принадлежащего истцу на праве собственности жилого дома, согласно которому ответчики обязались выполнить работу по внутренней отделке 3-х этажного жилого дома, а истец обязался принять и оплатить указанную работу. Цена договора и срок окончания работ был оговорен.

Истом выплачена ответчикам сумма 400 000 рублей. Однако, в срок работы не были выполнены, кроме того, в выполненной работе были обнаружены недостатки.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований в полном объеме, суд первой инстанции исходил из того, что между сторонами в письменной форме не было достигнуто соглашение относительно существенных условий договора подряда, стороны не составляли и не подписывали каких-либо документов, фиксирующих объемы и цену работ, что в соответствии со ст. 162 ГК РФ не свидетельствует о заключении между сторонами договора бытового подряда. Также суд указал, что истцом не представлено доказательств оплаты денежных средств по договору подряда и их размер. Имеет место несогласованность воли сторон при заключении договора в части производства определенных работ и их качества.

Судебная коллегия второй инстанции с данными выводами суда не согласилась, установив, что ответчиком К. в ходе судебного разбирательства не оспаривались обстоятельства выполнения ремонтных работ по вышеуказанному адресу, срок их окончания, а также стоимость услуг работы в размере 400 000 рублей.

Также из пояснений К. следует, что условия выполнения работ, сроки, стоимость работ истец обговаривал с ним, денежные средства в размере 302 000 рублей истцом передавались ему. Факт окончания ремонтных работ в срок до 25 декабря 2017 года ответчик также не оспаривал.

Истец утверждал, что в ходе ремонта помещению причинен вред.

Работы по договору подряда выполнены некачественно, что также подтверждается заключением проведенной по делу судебно-строительной экспертизы ООО «РосОценка» от (дата), из которого следует, что были выявлены недостатки в проведении ремонтных работ по внутренней отделке жилого дома, они связаны с нарушением технологией производства работ, все установленные экспертом дефекты являются устранимыми. Стоимостью затрат на производство работ по устранению недостатков без учета

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-petsonal.ru**

ВС запретил забирать квартиру у...

ВС запретил забирать квартиру у добросовестного приобретателя

Комментарии юрфирм



Александр Сорокопуд

BGP Litigation

Позиция ВС о необходимости защиты интересов собственника квартиры Ингуловой В.Б. представляется обоснованной.

При рассмотрении дела ВС предстояло решить, кому предоставить судебную защиту: собственнице квартиры Ингуловой В.Б. или приобретателю квартиры с торгов Решетникову Д.О.

С ТОРГОВ БЫЛО ПРОДАНО ИМУЩЕСТВО, ОШИБОЧНО ПОПАВШЕЕ В КОНКУРСНУЮ МАССУ ДОЛЖНИКА

С одной стороны, Ингулова В.Б. добросовестно по рыночной стоимости приобрела квартиру у должника, оплатила стоимость квартиры и всё время владела ею. С другой стороны, Решетников Д.О. приобрел эту квартиру с торгов в тот момент, когда она находилась в собственности должника Дьяконовой М.С. в результате реституции по недействительной (как было установлено на момент торгов) сделке.

В такой ситуации ВС проверил добросовестность Ингуловой В.Б. и Решетникова Д.О. ВС пришел к обоснованному выводу, что Ингулова В.Б. была добросовестным приобретателем, а Решетников Д.О. не проявил должной

ВС запретил забирать квартиру у...

осмотрительности: заключил договор купли-продажи квартиры, не убедившись, владеет ли ей продавец. Ведь фактические обстоятельства свидетельствуют о том, что из владения Ингуловой В.Б. квартира никогда не выбывала. ВС сделал правильный вывод, что акт приема-передачи между финансовым управляющим должника и Решетниковым Д.О. был недостоверен. Это означает, что основания для государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к Решетникову Д.О. отсутствовали.

**ПРИБРЕТАТЕЛЯМ КВАРТИР СЛЕДУЕТ
НЕ ТОЛЬКО ПРОВЕРЯТЬ ДОКУМЕНТЫ В ОТНОШЕНИИ
НЕДВИЖИМОСТИ, НО И ВСЕГДА ВЫЯСНЯТЬ,
ВЛАДЕЕТ ЛИ ЕЙ ПРОДАВЕЦ ФАКТИЧЕСКИ**

В связи с тем, что Решетников Д.О. перепродал квартиру третьему лицу, не привлеченному к делу, ВС не смог признать право собственности на квартиру за Ингуловой В.Б. Однако можно с большой вероятностью предположить, что это сделает суд первой инстанции: Решетников Д.О., не владея квартирой подобно финансовому управляющему должника, не мог передать ее третьему лицу. Это означает, что право собственности за третьим лицом зарегистрировано без наличия необходимых оснований. Суду первой инстанции еще предстоит оценить обстоятельства продажи квартиры третьему лицу.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ВС запретил забирать квартиру у...

Как же в реальности обезопасить себя от подробных ситуаций и не попадать в долгие хитросплетения судебных тяжб до Верховного суда.

Закон указывает, что добросовестный приобретатель — это лицо, которое не знало и не могло знать о том, что продавец не мог распоряжаться этим имуществом.

Как в реальности защитить приобретателя недвижимости, ведь квартира или дом — это, чаще всего, единственная покупка у человека в его жизни.

**ПОКУПАТЬ КВАРТИРУ ТОЖЕ НЕОБХОДИМО ЗА ЕЕ
РЕАЛЬНУЮ СТОИМОСТЬ, КОТОРАЯ СООТВЕТСТВУЕТ
РЫНКУ ИЛИ КАДАСТРУ**

Нужно следовать следующему алгоритму:

1. Перед сделкой пройти освидетельствование в районном психоневрологическом диспансере о вменяемости (большая часть сделок отменяется именно по причине невменяемости).
2. Получить сведения из открытых источников (картотека арбитражных дел, картотека судов по адресу продавца, сайт судебных приставов-исполнителей) сведений о наличии дел в отношении продавца.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Александр Арутюнов

адвокат, председатель Московской коллегии «Арутюнов и партнеры», доктор юридических наук

Решение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ представляется правильным и весьма обнадеживающим, ибо сложившаяся ситуация по данному делу на наш взгляд, была просто абсурдна. Каким образом покупатель квартиры (Иглина) могла в 2015 году предполагать, что через два года продавец квартиры (Дьякова) может обанкротиться?! Покупатель заключила договор купли-продажи недвижимости, выполнила по нему все обязательства, зарегистрировала свое право собственности и фактически въехала в квартиру. На момент заключения договора купли-продажи квартиры продавец обладала правом собственности на недвижимость (заметим, что даже арбитражный управляющий это право не только не оспаривал, но еще и использовал в судах), а покупатель проявил разумную осмотрительность. Следовательно, Иглина является добросовестным приобретателем недвижимого имущества. Требовать от нее предвидения действий Дьяковой в будущем времени невозможно и нелепо. (В противном случае рынок купли-продажи недвижимости просто исчезнет.)

Между тем, как оказалось, Арбитражный суд города Москвы в 2018 году удовлетворил заявление управляющего и признал право собственности на квартиру за Дьяковой, причем произошло это даже без вызова в суд соб-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ВС запретил забирать квартиру у...



Мария Рулькова

Юрист МКА «Князев и партнеры»

20 августа 2020 г. Верховный суд Российской Федерации принял Определение N 305-ЭС19-3996(6) по делу № А40-109856/2017 по кассационной жалобе Ингуловой Виктории Борисовны об отмене постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019 и постановления Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2020, которыми фактически добросовестный приобретатель квартиры (кассатор) была лишена жилой площади в связи с последующим банкротством продавца.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций Дьяконова М.С. (продавец) и Ингулова В.Б. (покупатель) 23.04.2015 года заключили договор купли-продажи квартиры. Цена договора составила 9 300 000 рублей.

Запись о регистрации права собственности Ингуловой В.Б. на квартиру внесена в реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.05.2015 года.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 14.08.2017 возбуждено дело о банкротстве Дьяконовой М.С. Решением того же суда от 24.10.2017 она признана банкротом, введена процедура реализации ее

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-petsonal.ru**



Светлана Корабель

Управляющий партнер юридического агентства ЮС
КОГЕНС

Проблема защиты добросовестного приобретателя стоит давно, и судебную практику в рамках дел о банкротстве нельзя назвать стабильной. Так в деле Иглиной мы видим, что для защиты своего статуса собственника пришлось инициировать несколько судебных дел в разных судах.

Для исключения различных толкований в судебной практике, защита вынесена даже в ГК РФ. Так, законом ФЗ-430 от 16.12.2019 законодательно-

**ДЛЯ ЗАЩИТЫ СВОЕГО СТАТУСА СОБСТВЕННИКА
ПРИШЛОСЬ ИНИЦИИРОВАТЬ НЕСКОЛЬКО СУДЕБНЫХ ДЕЛ
В РАЗНЫХ СУДАХ**

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-petsonal.ru**

По себе статус добросовестного приобретателя не всегда автоматически



Анастасия Яковлева

адвокат, юрист практики по недвижимости и инвестициям
АБ «Качкин и Партнеры»

Верховный суд РФ своим определением исправил существенные недостатки как финансового управляющего, так и судов нижестоящих инстанций, которые рассмотрели дело о признании недействительным договора купли-продажи квартиры без собственника такой квартиры, информация о котором содержалась в том числе и в открытых источниках (т.е. в ЕГРН), а в дальнейшем проигнорировали фактические обстоятельства передачи квартиры, из которых очевидно следовало, что передающее квартиру лицо не владело этой квартирой на момент её передачи новому собственнику, а, следовательно, и не могло осуществлять её передачу.

По нашему мнению, вывод Верховного суда РФ о невозможности предоставления лицу статуса добросовестного приобретателя в случае, если у такого лица имелись объективные причины полагать, что запись в ЕГРН о собственнике недостоверна, является обоснованным и законным (например, в ситуации, когда отсутствует доступ в приобретаемую квартиру, и окружающая обстановка позволяет усомниться в том, что собственником является именно тот, сведения о ком внесены в ЕГРН). Более того, Верховный суд РФ правильно обратил внимание и придал существенное значение факту осмотра квартиры до её покупки и последующей передачи квартиры в целях возникновения права собственности — указанный вывод

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Мария Творогова

Юрист практики «Сопровождения процедур банкротства»
юридической компании «Лемчик, Крупский и Партнеры»

Верховный суд указал, что добросовестность покупателя будет презюмироваться, если он проявит минимальную степень осмотрительности. То есть предварительно осуществит осмотр недвижимости перед заключением сделки. Аналогичные действия, исходя из позиции ВС РФ, должен выполнить и добросовестный арбитражный управляющий.

Другими доказательствами осмотрительности, неожиданно вставшими на второй план, является первоначальная проверка покупателем наличия права собственности у продавца, отсутствие ареста и залога имущества, а также отсутствие возбужденного дела о банкротстве продавца. Всю эту информацию можно получить из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

В случае, если покупатель не проведет предварительного осмотра приобретаемой квартиры, то по мнению ВС РФ это будет свидетельствовать

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

**Эксперт статьи готов дать читателям более подробные
устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru**



Оксана Сиражетдинова

Обзор и анализ важных споров по земле в 2020 году

Ценность земли предполагает концентрацию вокруг нее интересов различных субъектов и возникновение споров вследствие нарушения прав участников земельных правоотношений. В первое полугодие 2020 года суды рассмотрели значительное количество земельных споров, в ходе разрешения которых были сформулированы заслуживающие внимания правовые позиции.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного суда Российской Федерации указала, что земельный участок, находящийся в публичной собственности, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости. Выразив в Определении от 5 марта 2020 г. N 305-ЭС19-22153 по делу N А40-221422/2018 отсутствие у сособственника, зарегистрировавшего за собой право собственности на земельный участок в нарушение прав других сособственников, права требовать с них уплаты арендной платы за пользование этим земельным участком, суд кассационной инстанции руководствовался статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Содержащиеся в данной статье нормы права не допускают возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, лицу, не являющемуся собственником этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости. Исключительный характер права на приватизацию земельного участка предполагает, что если собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, готов реализовать предусмотренное руководствовался статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации право на выкуп участка, он вправе предъявить иск об установлении (признании) на этот участок права общей долевой собственности независимо от делимости участка. То обстоятельство, что на момент приватизации земельного участка на нем находятся объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном законом порядке, не может служить основанием для приватизации публичного земельного участка без учета правил статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Вместе с тем, Верховный Суд Российской Федерации указал, что право на общую долевую собственность на земельный участок подразумевает обязанность каждого сособственника уплачивать земельный налог пропорционально своей доле в общей долевой собственности на данное недвижимое имущество. Таким образом, уплата земельного налога на весь земельный участок одним из сособственников предполагает право сособственника требовать возмещения расходов на уплату земельного налога по правилам о неосновательном обогащении.

Также Верховный Суд Российской Федерации предоставил ряд интересных правовых позиций по вопросам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности. Судебная коллегия по экономическим спорам в Определении от 11 февраля 2020 г. N 308-ЭС19-19368 по делу N А32-4231/2018 указала, что пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации о возобновлении договора аренды на неопределенный срок применяются в том числе к договорам аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности, для заключения

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НАХОДЯЩИЙСЯ В ПУБЛИЧНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ,
СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ НЕСКОЛЬКИХ СОБСТВЕННИКОВ,
НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРЕДОСТАВЛЕН В ЕДИНОЛИЧНУЮ
СОБСТВЕННОСТЬ ТОЛЬКО ОДНОГО ИЗ СОБСТВЕННИКОВ
ТАКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

которых до 1 марта 2015 г. не требовалось проведения торгов. Лица, которым земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлены до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации, вправе по своему выбору оформить их в аренду или приобре-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-petsonal.ru**



Ольга Яковлева

Самовольный захват земли

Одно из самых распространенных земельных правонарушений в настоящее время — самовольный захват земельных участков. Это не удивительно. Земля представляет собой важную часть жизнеобеспечения государственной системы, роль которой переоценить невозможно. Любой из нас, даже профессионально не соприкасающийся с земельными правоотношениями, слышал о конфликте по захвату земельных участков при строительстве коттеджей в Крылатском и на Бородинском поле в Москве, чудовищные истории по захвату земель в Сочи при строительстве олимпийских объектов, сейчас на слуху события на Крымском побережье и на Байкале. Такие примеры, как комические, так и трагические, есть в каждом муниципальном образовании, не говоря о городах федерального значения, областных и краевых центрах.

Кардинальное изменение в регулировании земельных правоотношений в Российской Федерации произошло в девяностые годы XX века в период проведения экономических реформ, в связи с появлением новых форм земельных правоотношений, созданием системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Любопытно, что именно в этот период правонарушение по самовольному захвату земли декриминализировано, хотя и было необычайно широко распространено.

Впрочем, распространенность самовольного занятия земель и в настоящее время стабильно высокая, но каких-либо законотворческих инициатив в установлении уголовной ответственности за данный вид правонарушения, пока не наблюдается и это остается предметом правового регулирования гражданского, земельного и административного законодательства.

Проблемы самовольного захвата земельных участков условно можно разделить на две группы:

- самозахват муниципальных и государственных земель;
- самозахват земельных участков, принадлежащих другим гражданам и организациям.

То есть, при решении данных вопросов действует административное или гражданское законодательство.

Для правильной квалификации самовольного занятия земельного участка необходимо учесть правомерное основание владения и пользования землей. В соответствии со ст. 40, 41. 43 Земельного кодекса РФ и ст. 262, 264 Гражданского кодекса РФ, правом пользования земельным участком обладают:

- землепользователь;
- землевладелец;
- арендатор;

— обладатель сервитутов.

С точки зрения ст. 7.1 КоАП РФ, самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок образует формальный состав административного правонарушения, объективная сторона которого выражается в активных действиях, таких как: размещение на земельном участке строений, огораживание земельного участка, принятие

**ООО «Д» НЕ ПРЕДОСТАВИЛО ДЕЙСТВУЮЩИХ
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ
НА СПОРНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Земля

иных мер для ограничения доступа на него законных владельцев или должностных лиц контролирующих и надзорных органов, любое использование земельного участка без правоустанавливающих документов или без разрешения на ведение определенной деятельности. В качестве наказания КоАП РФ установлен штраф.

Количество судебных дел об административных правонарушениях по самовольному занятию земельных участков неуклонно возрастает.

В качестве примера приведу дело № А07 -29158/18 рассмотренное Арби-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

АВГУСТ 2020

СПОРЫ С СОТРУДНИКАМИ, ПЕРЕВЕДЕННЫМИ НА ДИСТАНЦИОННУЮ РАБОТУ, ПРИ КОВИД19

Анастасия Кирина

...Трудовой кодекс РФ регулирует еще один «удаленный» формат работы — надомный труд. Ему посвящена глава 49 кодекса...

...переведя своих сотрудников на дистанционную работу, работодатель обязан получить от работника согласие на работу в «нерабочие дни»...

...в Трудовом кодексе на момент издания Указа Президента термин «нерабочие дни» отсутствовал...

...Особо острым вопросом в настоящее время является вопрос увольнения сотрудников, осуществляющих дистанционную работу...



Дмитрий Мартасов

Практикующий юрист

Снос незаконно построенных зданий — анализ судов

Судебная практика по поводу сноса незаконно построенных зданий постоянно видоизменяется и изменяется законодательство.

В частности в 2018 году были внесены изменения в части регламентации вопроса сноса самовольных построек, уточнен порядок действий при выявлении самовольных построек и уточнен перечень лиц, которые обладают указанными полномочиями. Определен порядок прекращения прав на земельный участок под самовольной постройкой, уточнены сроки рассмотрения судами дел о сносе самовольных построек.

Поэтому, актуальным вопросом является изучение судебной практики по данной категории дел и выявить проблемные моменты.

Рассмотрим некоторые ситуации и опишем примеры из судебной практики.

1. Требования о сносе некапитального объекта на основании ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежат удовлетворению¹.

Пример из практики²: В ходе проведения осмотра, который был проведен государственным органом, то было выявлено, что на земельном участке расположено здание автосервиса, в котором осуществляется предпринимательская деятельность и отвечающее требованиям капитального строения. Согласно сведениям, содержащимся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, земельный участок, на котором размещен объект, расположен в зоне садово-дачных и коллективных садов. Использование земельного участка под объект капитального строительства нежилое здание (автосервис) не соответствует основным разрешенным видам использования земельных участков в указанной зоне

Исходя из схемы земельного участка при возведении самовольной постройки были нарушены требования, в части превышения максимального процента застройки земельного участка, а также не соблюден минимальный отступ от границ земельного участка. Часть спорного объекта капитального строительства (автосервис) расположен в границах другого земельного участка, с разрешенным видом использования «под садоводство», а часть налагается на границы земельного участка с разрешенным видом использования: занимаемый объектом дорожного хозяйства.

Земельный участок имеет ограничения в использовании объекта в виде охранной зоны газопровода и объект расположен в границах красных линий, в отношении которой утверждена документация по планировке территории. Поэтому, государственный орган просит признать объект капитального строительства самовольной постройкой и обязать физическое

¹ Решение Кировского районного суда города Самары № 2-14/2020 2-14/2020 (2-2754/2019;)-М-1920/2019 2-2754/2019 М-1920/2019 от 15 января 2020 г. по делу № 2-14/2020. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/qRkL0LVZNHw/>.

² Решение Кировского районного суда города Самары № 2-14/2020 2-14/2020 (2-2754/2019;)-М-1920/2019 2-2754/2019 М-1920/2019 от 15 января 2020 г. по делу № 2-14/2020. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/qRkL0LVZNHw/>.

лицо осуществить за свой счет и своими силами снос самовольно возведенного объекта капитального строительства — нежилого здания, используемого под станцию технического обслуживания автомобилей.

Решение суда³: Суд отказал в удовлетворении требований истца о признании объектов капитального строительства самовольной постройкой и в обязанности осуществить их снос.

НАХОЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ СНОСА ПОСТРОЕК

В качестве обоснования суд привел следующие доводы:

1. Не представлены доказательства нарушения прав государственного органа или неопределенного круга лиц. Нахождение земельного участка в границах красных линий не является основанием для сноса построек.

2. Объект, используемый физическим лицом для ремонта автомобилей, является некапитальным объектом. В пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав»⁴ дано разъяснение, согласно которому, положения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федера-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Балдынова

Досрочное расторжение аренды. Судебная практика

Вопросы, связанные с арендой, являются основополагающими в любом бизнесе, так как далеко не все компании могут приобрести недвижимость в собственность. В жизни часто складываются различные сложные ситуации, когда либо арендатору необходимо покинуть занимаемое помещение, либо арендодатель по каким-то причинам желает расторгнуть арендные отношения. На какие подводные камни тут можно наткнуться и как лучше предусмотреть эти ситуации в договоре, попробуем выяснить на примерах из судебной практики.

При согласовании и заключении договора аренды помещения важно постараться убедить арендодателя включить в договор право арендатора на досрочное расторжение договора в одностороннем внесудебном порядке (при наличии каких-либо оснований либо немотивированное). Иначе может сложиться ситуация, при которой арендатору, уже покинувшему помещение, все равно придется платить арендную плату до окончания срока действия договора либо до подписания соглашения сторон о расторжении договора аренды (см., например, Определение ВС РФ от 23.05.2017 № 301-ЭС16-18586 по делу № А39-5782/2015).

Готовя проект договора, необходимо различать условие о наличии права на односторонний отказ и требование о расторжении. В договоре должно быть однозначно сказано, что арендатор «имеет право отказаться от договора» или «имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке» (терминологически более верным является первый вариант). Если стороны остановятся на том, что у арендатора есть право требовать расторжения, то это будет значить, что он сможет только обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением (постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2011 № 9615/11 по делу № А65-18291/2009), и вопрос уже будет решаться в судебном порядке.

На необходимость точных формулировок оснований расторжения договора аренды также указывал Верховный суд. Статьями 619 и 620 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены основания для досрочного расторжения. Дело в том, что это право на расширение списка оснований досрочного расторжения договора аренды, сторонами часто используется неверно. Обычно стороны устанавливаю в договоре условие, обязывающее инициатора расторжения договора уведомить об этом другую сторону за определенное количество времени, тем самым считая иные основания расторжения договора согласованными. А вот ВС РФ выразил несогласие с таким подходом.

Так, в одном из дел (см. Определение Верховного Суда № 310-ЭС15-4004 от 21.08.2015 г.) между банком и обществом заключен договор аренды нежилого помещения (далее — договор), по условиям которого арендодатель (общество) предоставляет арендатору (банку) во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения. Стороны согласовали

условия досрочного расторжения. В пунктах 10.2. и 10.3. договора стороны установили конкретные основания для расторжения договоров аренды при нарушении обязательств как со стороны арендатора, так и со стороны арендодателя. Так, например в п. 10.3. договора были предусмотрены следующие основания для досрочного расторжения договора со стороны арендатора, а именно: в случае непредставления арендодателем помещения в установленный срок и создание препятствий со стороны арендодателя в пользовании или ограниченном пользовании помещением. В пункте 10.5 договора стороны согласовали, что «в случае досрочного расторжения

**УВЕДОМЛЕНИЕ О ДОСРОЧНОМ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА
ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ ЧЕТКОЕ И ОДНОЗНАЧНОЕ
ВОЛЕИЗЪЯВЛЕНИЕ АРЕНДАТОРА НА РАСТОРЖЕНИЕ.
В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ ДОГОВОР БУДЕТ СЧИТАТЬСЯ
ДЕЙСТВУЮЩИМ**

договора по основаниям иным, чем указано в пунктах 10.2 — 10.3, стороны обязаны письменно предупредить о предстоящем расторжении заблаговременно за один год до расторжения». Именно этот пункт договора и явился основанием для судебного спора. В период действия договора аренда, в связи с изменившимися экономическими обстоятельствами и проведением реформирования своей филиальной сети, арендатор утратил интерес

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Вопрос — ответ...



Ольга Яковлева

Ответ.

Здравствуйте, Елена.

Вы обратились в редакцию журнала «Управление персоналом» с вопросом о законности действий судебного пристава-исполнителя.

Как следует из Вашего вопроса, в отношении Вас возбуждено исполнительное производство и на Ваш автомобиль наложен арест.

Порядок осуществления исполнительного производства регулируется Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ (в редакции от 01.06.2020) «Об исполнительном производстве».

Статья 80 указанного Федерального закона предоставляет судебному приставу-исполнителю право в целях обеспечения исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях наложить арест на имущество должника, если сумма долга превышает 3000 рублей. Условия наложения ареста обязательно отражаются в соответствующем постановлении судебного пристава-исполнителя.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Вопрос — ответ