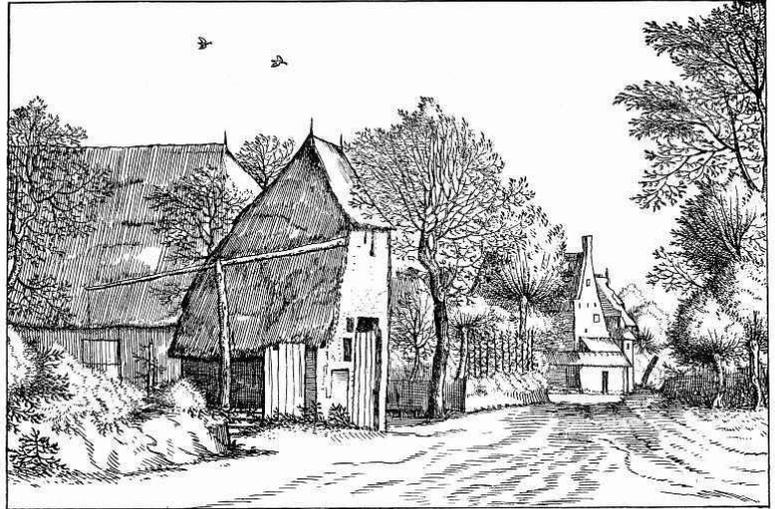




YURBUREAU
баланс в движении



Дайджест правовых новостей для риэлторов №23 Февраль 2018

Содержание:

1. Новости законодательства

1.1 Минэкономразвития поможет разобраться с определением статуса недвижимости

1.2 Нанимателям квартир вернут уплаченные налоги

1.3 Правительство одобрило замену собраний жильцов конференциями

1.4 Подряд на проектирование и изыскания может взять лицо, состоящее в строительных СРО двух видов

1.5 Госдума приняла закон о продлении дачной амнистии

1.6 Вступили в силу новые правила для "обманутых дольщиков"

2. Судебная практика

2.1 Если установлено, что лицо не ставило подпись на договоре и эта подпись подделана неустановленным лицом, договор не является ничтожным по ст.168 ГК

2.2 ВС напомнил, когда изменить исковую давность не получится

2.3 Топ-7 интересных строительных споров 2017 года

2.4 ВС обязал опоздавшего застройщика компенсировать дольщику аренду жилья

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Юридическая чистота: миф или реальность

3.2 Количество объектов аренды в договоре не влияет на размер госпошлины при его регистрации

3.3 Росреестр стал бесплатно размещать извещения о продаже доли недвижимости

3.4 Жилье в дар: как и кому можно передать свою недвижимость

3.5 Как защитить права виновного в ДТП в случае, когда страховая компания отказывает в выплатах, ссылаясь на отсутствие договора страхования



[3.6 Дольщик и застройщик: как разрешать их споры о дефектах новостроек](#)

[3.7 Порядок возврата оригиналов документов после окончания рассмотрения материалов дела в суде и получения их копии](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Минэкономразвития поможет разобраться с определением статуса недвижимости

Законопроект Минэкономразвития решает проблемы права недвижимости, которые тормозят ее оборот и создают противоречия на практике. Относится ли к недвижимости каркасный дом без фундамента, можно ли продать котельную без основного здания и выделить в натуре долю из квартиры? Об основных предложениях Минэкономразвития рассказывает начальник управления по сопровождению земельных правоотношений и операций с недвижимостью Howard Russia Алексей Пискунов.

В Минэкономразвития России заканчивают работу над законопроектом «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости». В законодательство хотят включить новые понятия, которые должны помочь сделать рынок недвижимости прозрачнее, а защиту граждан – эффективнее. Рассмотрим основные новшества.

Недвижимость или нет: правила должны быть четче

Ведомство предлагает классифицировать все здания как объекты недвижимости. К ним не будет применяться универсальное требование о наличии неразрывной связи с землей. В отношении сооружений этот признак сохраняется. Более того, появляются новые критерии, которые позволяют отнести сооружения к недвижимости: самостоятельное хозяйственное значение и способность выступать в гражданском обороте обособленно от других вещей. Определять сооружения, которые не относятся к недвижимости, будет правительство РФ.

Минэкономразвития предприняло попытку исключить или минимизировать споры о том, относятся ли к недвижимости объекты, построенные с помощью новых технологий: каркасные, модульные, а также свайные. Четко определить их юридическую суть поможет раздел законопроекта «Объединение, выдел доли, образование единого недвижимого комплекса». Предложенные меры сделают порядок оформления права собственности на объекты индивидуального жилищного строительства проще, а значит, и последующую регистрацию граждан по месту жительства.

Кроме того, давно назрела необходимость законодательных норм в отношении сооружений коммерческого и промышленного назначения. Критерии, по которым объект причисляют к недвижимости, выработали в 2013 году на примере забора (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № [A76-1598/2012](#)). Но это могут быть и другие объекты вспомогательного назначения: котельные, электроподстанции и т. п. Они обеспечивают основное здание, но при этом могут быть самостоятельным объектом недвижимости и объектом налогообложения. Если их продают без привязки к зданию,

то зачастую возникают сложнопреодолимые разногласия между собственником основного здания и вспомогательного сооружения.

В целом, что касается объектов коммерческого назначения, то более четкая процедура отнесения их к недвижимости прояснит вопросы налогообложения и инвестиционно-финансовой деятельности.

"Коммунальные войны" и проблемы с таунхаусами

Законопроект не разрешает образовывать помещения и выделять доли в натуре из неделимых помещений. Запрет сопряжен с так называемыми «коммунальными войнами», связанными с выделом в натуре долей в праве собственности на квартиру (комнату) и помещения в зданиях. Из гражданского оборота исключаются многоквартирный жилой дом и жилой дом блокированной застройки (в обиходе – таунхаус). Зарегистрировать права на блокированный жилой дом можно будет только с одновременной регистрацией прав на земельный участок под таким домом. Дело в том, что после раздела на жилые помещения подобный объект недвижимости сохраняется и может участвовать в обороте. Например, его могут продать целиком, хотя по факту он является имуществом общего пользования. Если оно переходит в частные руки – собственнику трудно или невозможно использовать жилые помещения. Законопроект Минэкономразвития должен помочь решить и эту проблему.

Источник: [Право.ру](http://Pravo.ru)

1.2 Нанимателям квартир вернут уплаченные налоги

Минстрой разработал законопроект о налоговом вычете для арендаторов квартир. Получить его смогут только обладатели долгосрочных договоров найма помещений. Об этом сообщил замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

Если арендный договор заключен на срок более 11 месяцев и зарегистрирован в Росреестре, арендатор сможет рассчитывать на получение налогового вычета в размере 13 процентов от затраченных средств.

"Такие нормативные инициативы мы подготовили и в ближайшее время придем к Николаю Петровичу Николаеву, главе Комитета Госдумы по собственности, и Галине Петровне (Хованской), главе Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ, за помощью и экспертной оценкой", - сообщил Никита Стасишин на "круглом столе" в Госдуме.

Минстрой полагает, что эта мера будет способствовать выводу из тени доходов, полученных от нелегальной аренды квартир, с которых сейчас не платятся налоги в бюджет.

Сейчас вернуть уплаченный НДФЛ могут покупатели квартир с 2 миллионов рублей, то есть не более 260 тысяч рублей. Вычеты на покупку и аренду квартир будут тесно связаны. Вернуть налоги с аренды смогут только наниматели, которые не пользовались вычетом при покупке жилья. Правило работает и в обратную сторону. Если имущественный вычет на покупку жилья использован не полностью, остаток можно будет получить в виде вычета по найму жилья, и наоборот.

Для получения вычета арендаторам нужно будет подавать декларацию в налоговую инспекцию. Как и в случае с вычетом на покупку жилья, возврат налога с аренды будет перечисляться на счет в банке. Также налог можно будет вернуть на работе. Для этого нужно получить в налоговой документ, позволяющий не вычитать НДФЛ из зарплаты.

"Наниматели не обращаются в налоговую по этим вопросам, ввиду отсутствия такой надобности. Этим пользуются собственники, которые скрывают свой доход и не платят налоги, - поясняет Кирилл Кокорин, юрисконсульт Юридической службы ИНКОМ-Недвижимость. - Законопроект поможет налоговикам вычислить наймодателей, уклоняющихся от выплаты налогов: наниматель, желая получить вычет, сам придет и сообщит о факте сдачи квартиры, к тому же подтвердит это документально".

Эксперт поясняет, что законопроект мотивирует нанимателя сообщить о найме квартиры. В результате у налоговиков появляются основания для доначисления налогов собственнику, который скрыл свои доходы от сдачи жилья в аренду.

Кроме того, это поможет налоговикам увеличить поступления в бюджет. И уравнивать условия для физических и юридических лиц - арендодателей, отмечает вице-президент Российской гильдии риелторов Константин Апрелев. Сегодня собственники, которые сдают жилье без уплаты налогов, создают конкуренцию государственным и частным институтам, развивающим арендное жилье. Так как юрлица уплачивают налоги со своей деятельности.

Однако проблемой является то, что большинство договоров сегодня заключается на 11 месяцев, и у владельцев квартир не появляется необходимости регистрировать их. Арендодатели не испытывают неудобств от того, что раз в 11 месяцев договор приходится перезаключать. Для них это является основанием пересмотреть условия сдачи жилья или расторжения договора и поиска новых жильцов.

Регистрация договора выглядит для них сегодня дополнительной процедурой с неясными выгодами. И законопроект не содержит норм, стимулирующих собственников переходить на регистрацию договоров аренды.

Источник: [Российская газета](#)

1.3 Правительство одобрило замену собраний жильцов конференциями

В правительстве поддержали законопроект единороссов, позволяющий проводить собрания собственников многоквартирных домов в виде конференций делегатов. Это не приведет к уменьшению фальсификаций в этой области, говорит эксперт.

Одобрение с оговорками

Правительство поддержало законопроект, внесенный группой единороссов во главе с первым зампредом думского комитета по ЖКХ Александром Сидякиным и разрешающий проводить общие собрания собственников жилья в многоквартирном доме в виде конференций с участием избранных владельцами квартир делегатов. Отзыв, с которым ознакомился РБК, одобрила в понедельник, 12 февраля, правительственная комиссия по законопроектной деятельности (подлинность документа подтвердили два источника в нижней палате).

Поправки в Жилищный кодекс о собраниях собственников жилья депутаты предложили в июле минувшего года. На таких собраниях решаются вопросы управления домами, перевода квартир в нежилой фонд для обустройства в них магазинов, проведения капремонта и т.д. По мнению авторов законопроекта, сейчас жители многоэтажек (особенно в таких городах, как Москва, Санкт-Петербург, и других мегаполисах) «испытывают серьезные трудности при проведении общих собраний» и принятии «оперативных решений по управлению домом». Введение института делегатов, по их мнению, упростит и ускорит этот процесс.

В правительстве с доводами единороссов согласились, заметив, что «предлагаемые изменения являются актуальными и заслуживают внимания, поскольку направлены на упрощение принятия решений на общих собраниях».

Источник в комитете по ЖКХ сообщил РБК, что отзыв правительства получен и «законопроект может быть принят в первом чтении уже в конце марта».

Собственники квартир будут избирать делегатов на общем собрании на срок не менее трех и не более семи лет, сказано в пояснительной записке. Делегировать своего представителя могут квартиры, находящиеся на одном этаже, а также собственники расположенных в доме нежилых помещений, «общая площадь которых не меньше общей площади жилых помещений, приходящихся на одного делегата». При принятии решений на общем собрании в виде конференции каждый делегат будет обладать количеством голосов, принадлежащих избравшим его собственникам помещений.

В пояснительной записке к законопроекту указано, что в России на сегодняшний день 1 284 691 многоквартирный дом. При этом из общего количества многоквартирных домов, по которым имеется информация о числе квартир, доля домов более чем с 50 квартирами составляет 32%. В Москве доля таких домов составляет 81%, а в Санкт-Петербурге — 49%.

Впрочем, как подчеркивают авторы, такая «упрощенная» система не является обязательной, и жильцы могут по-прежнему продолжать управлять домом по старой схеме.

Как разрешать споры

При этом в правительственной комиссии по законодательству авторам законопроекта указали на ряд спорных моментов, которые необходимо будет устранить ко второму чтению. В частности, не описан порядок, как именно собственники квартир на этаже должны выбирать своего делегата и как будут разрешаться возможные споры между соседями и учитываться мнение временно отсутствующих собственников в отношении выбора делегатов.

«Также не ясен порядок действий делегата и, соответственно, принятия решения при голосовании на общем собрании в случае, когда все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме воздержались от принятия решения или же число голосов за и против принятия решения на общем собрании является равным», — сказано в отзыве.

В соответствии с Жилищным кодексом (ст. 44) собственники квартир на общих собраниях могут принимать решения о реконструкции дома (в том числе о его надстройке), о капитальном ремонте общего имущества дома (например, лифтов, подвалов, крыш), о строительстве хозяйственных построек на земельном участке, на котором расположен дом. Общее собрание также может решать вопросы о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для этого предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

В правительстве предупредили, что, если законодатели не конкретизируют эти моменты, это приведет «на практике к возникновению большого числа споров и, как следствие, массовому обжалованию решений общих собраний».

По словам источника РБК в профильном комитете Думы, все замечания правительства будут учтены ко второму чтению. Так, решать потенциальные споры между жильцами депутаты могут предложить через жилищные инспекции, уточнил он.

Сопредседатель движения «Жилищная солидарность» Вячеслав Гуменюк сказал РБК, что проведение собраний в форме конференций, несмотря на отсутствие законодательства, действовало в определенных жилищных объединениях и ранее, особенно в домах, где проживает много жильцов. Однако, по мнению эксперта, включение этой нормы в Жилищный кодекс вряд ли серьезно облегчит проведение собраний. «Активность населения продолжает снижаться, люди не хотят участвовать в жизни своего дома: те, кто живут на первом этаже, допустим, отказываются решать вопросы о ремонте лифта, или их не интересует, что в доме нужно ремонтировать крышу», — отмечает он.

Норму о введении института делегатов можно использовать двояко, уверен бывший муниципальный депутат столичного района Аэропорт Роман Дьячков. Сознательные жильцы могут объединяться — те, кто живет далеко, будут делегировать другим свое право на участие в собраниях. «Однако нечистоплотные граждане смогут подделывать доверенности о делегировании полномочий и выступать от имени людей, которые не давали им такого права», — предположил Дьячков. По его словам, сегодня протоколы собраний собственников «фальсифицируются по умолчанию в большинстве случаев».

Источник: [РБК](#)

1.4 Подряд на проектирование и изыскания может взять лицо, состоящее в строительных СРО двух видов

Минстрой считает, что подрядчик по договору на подготовку проектной документации и на инженерные изыскания должен состоять одновременно в двух СРО: в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования. Это касается договоров подряда, заказчиками по которым являются застройщики, технические заказчики, лица, ответственные за эксплуатацию здания или сооружения, региональные операторы.

Вред из-за неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору подряда обеспечивается в пределах средств компенсационного фонда СРО, членом которой является подрядчик. СРО одного вида не может отвечать по обязательствам своего члена по договору на выполнение работ, относящихся к сфере деятельности СРО другого вида.

Документ: Письмо Минстроя России от 30.01.2018 N 2890-ХМ/08

Источник: [Консультант Плюс](#)

1.5 Госдума приняла закон о продлении дачной амнистии

Госдума приняла в третьем чтении законопроект о продлении сроков дачной амнистии для объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) до 1 марта 2020 года. Прежний срок действия в отношении объектов ИЖС истек 1 марта 2018 года.

Документ позволяет гражданам и дальше оформлять свои права на объекты индивидуального жилищного строительства без необходимости получать дополнительные документы.

Глава комитета по госстроительству и законодательству Павел Крашенинников заявил, что поправки коснутся сотен тысяч граждан.

Источник: [Российская газета](#)

1.6 Вступили в силу новые правила для "обманутых дольщиков"

23 февраля, вступили в силу новые критерии отнесения гражданина к числу "обманутых дольщиков".

Они утверждены приказом Минстроя России от 24.01.2018 N 37/пр. Документом расширен круг лиц, которые могут претендовать на этот статус.

К примеру, теперь его могут получить люди, в отношении которых имели место двойные продажи. Раньше дома, в которых квартиры продавались несколько раз, не могли быть признаны проблемными.

Приказ сокращает срок, который необходим, чтобы объект был признан проблемным. Раньше инициировать включение данных о покупателе квартиры в реестр обманутых дольщиков можно было только спустя 9 месяцев, с момента, как застройщик перестал исполнять свои обязательства по договору. Теперь для этого достаточно 6 месяцев.

Объект теперь относится к проблемным, если в отношении застройщика введена одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве. При этом нарушение застройщиком проектной документации больше не является препятствием для этого.

Покупатель теперь должен представить копию судебного акта о включении его в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений для включения в реестр "обманутых дольщиков".

А вот покупатели нежилых помещений, в том числе апартаментов, по новым правилам теряют право воспользоваться господдержкой.

Источник: [Российская газета](#)

2. Судебная практика

2.1 Если установлено, что лицо не ставило подпись на договоре и эта подпись подделана неустановленным лицом, договор не является ничтожным по ст.168 ГК

К такому договору подлежат применению правила ст.183 ГК о последствиях совершения сделки при отсутствии полномочий. Если лицо впоследствии одобрит совершенную сделку прямо или косвенно (например, распорядившись денежными средствами, зачисленными на его счет во исполнение спорного договора), такая сделка должна считаться заключенной от его имени в момент ее совершения.

Комментарий: В данном случае, коллегия не последовала за устоявшейся ранее практикой (которая была впервые намечена ранее в одном известном постановлении Президиума ВАС РФ), согласно которой договор, на котором подпись подделана неустановленным лицом, является ничтожным по ст.168 ГК. Коллегия считает, что здесь должна применяться ст.183 ГК. Конечно, ст.183 ГК должна применяться не напрямую, а по аналогии закона. Последующее одобрение сделки стороной договора должна влечь признание договора заключенным с обратной силой.



При этом так как сам договор, подписанный поддельной подписью, был составлен письменно, последующее одобрение сделки, по идее, должно влечь признание письменной формы соблюденной. Это может иметь важное значение для тех сделок, для которых несоблюдение письменной формы влечет ничтожность (например, поручительство, аренда недвижимости и т.п.).

[Определение СКГД Верховного Суда РФ от 12.12.2017 года N 5-КГ17-210](#)

Источник: [Закон.ру](#)

2.2 ВС напомнил, когда изменить исковую давность не получится

По общему правилу в делах о спорном имуществе исковая давность исчисляется с момента, когда лицо узнает - или должно узнать - о нарушении права. Но что делать, если если покупатель приобрел недвижимость, на которую притязают третьи лица, но не знал об этом? ВС разъяснил, может ли новый владелец помещения добиться продления срока исковой давности.

В январе 2016 года Александра Токарева* купила два здания - овчарню и дом отдыха животноводов - у товарищества «Воробьев и компания», правопреемника колхоза «Маяк Октября», который владел помещениями раньше. Месяц спустя после покупки она взяла в аренду у товарищества «Фролов и Компания» расположенный в том же месте участок сельхозназначения, чтобы начать производство. Затем Токарева захотела установить на объектах трехфазные счетчики - но не смогла. Помешал Константин Салихов*, который жил в доме отдыха животноводов с еще 1970-х годов. Раньше он работал в колхозе "Маяк Октября". В 2013 году Салихова уволили, однако и он, и его жена по-прежнему зарегистрированы в доме животноводов.

Токарева и владелец земли, товарищество «Фролов и Компания», обратились в суд. В иске они потребовали обязать Салихова освободить помещение, которым, по мнению заявителей, тот пользовался незаконно. Салихов же указал, что заявители пропустили срок исковой давности - ведь первоначальному собственнику было давно известно о том, что он проживал в доме. Две инстанции, [Ленинский районный суд Волгоградской области](#) и [Волгоградский областной суд](#), поддержали заявителей и пришли к выводу, что право собственности Токаревой на недвижимость возникло с момента его госрегистрации - 2 февраля 2016 года, а о нарушении своего права ей стало известно в марте 2016 года, когда она решила поставить в помещении счётчики.

Но коллегия по гражданским спорам [Верховного суда](#) под председательством судьи [Вячеслава Горшкова](#) указала, что товарищество является правопреемником колхоза (дело №16-КГ17-41). А значит, при подсчете срока исковой давности надо ориентироваться на то, когда о нарушении узнал первоначальный собственник. На этот период не влияет передача прав при реорганизации - коллегия напомнила положения постановления Пленума ВС 29 сентября 2015 года № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности». Это должен учесть покупатель имущества, который сам проверяет наличие обременений со стороны третьих лиц, подтвердил ВС. Он направил дело снова в апелляцию (пока не рассмотрено - ред.). "Правопредшественников истца не волновало, имеет ли ответчик право пользоваться домом. Законные сроки исковой давности истекли - даже если регистрация ответчика по месту нахождения спорного имущества незаконна", - пояснила ситуацию юрист Анастасия Серышева.

Источник: [Право.ру](#)

2.3 Топ-7 интересных строительных споров 2017 года

Суды встали на сторону подрядчиков, которые закончили строительство позже срока. В одном из дел ВС рассказал, когда заказчик не может взыскать убытки с подрядчика, даже если последний обязался за них отвечать согласно договору. В другом споре, где заказчик требовал неустойку за срыв сроков строительства, окружной суд признал вину сторон равной и разделил сумму пополам.

Метаморфозы права собственности на участок под домом

Что решил Верховный суд: Когда одно лицо (например, застройщик) приобретает все жилые и нежилые помещения в одной многоэтажке, оно становится собственником земельного участка под ней. Это право сохраняется, если дом снесут. Если на его месте начнут строить новый, а земля окажется в ипотеке в силу закона – это не препятствует застройщику зарегистрировать право собственности на нее, если сведения об участке есть в ЕГРП.

Фабула дела: Застройщик «Териберский берег» обжаловал отказ зарегистрировать участок под домом, в котором купил все восемь квартир, а потом разрушил, чтобы построить новое жилье ([А40-78400/2015](#)). Три инстанции ему отказали: компания сначала должна была зарегистрировать права на дом как на единый объект недвижимости. Но такой подход противоречит ст. 289 ГК и ст. 36 ЖК, исправила экономколлегия [Верховного суда](#). Согласно этим нормам, собственники помещений в доме владеют участком под этим домом на праве общей долевой собственности (подробнее о деле см. ["Земля под домом: мотивы ВС в деле о принципиальном для рынка недвижимости вопросе"](#)).

Комментарий (Адвокат - Александр Петров): Верховный суд впервые рассмотрел вопрос о судьбе земельного участка в случае, когда права на все квартиры получает одно лицо. При этом затрагивались и другие важные вопросы: утрачивается ли право на землю, если многоэтажку снесли, и возможно ли зарегистрировать право собственности на участок при наличии ипотеки участников долевого строительства. ВС подробно мотивировал свои выводы. Застройщики и суды получили готовые формулировки для других подобных споров.

Пределы взыскания убытков заказчика с подрядчика

Что решил Верховный суд: Даже если подрядчик по строительному договору отвечает за любые убытки, вызванные задержками строительства – это автоматически не означает, что с него надо взыскать штраф, который заказчик выплатил своему контрагенту из-за срыва срока по договору между ними. Нужно узнать, знал ли подрядчик об условиях такого соглашения, было ли оно заключено раньше или позже договора подряда, указано ли в последнем на обязательства

Фабула дела: «Интертехэлектро» не успело в срок достроить блок Вологодской ТЭЦ для «ТГК-2». Из-за этого заказчик с опозданием начал поставлять мощность и вынужден был заплатить договорной штраф 135,7 млн руб. Его он и отправился взыскивать с «Интертехэлектро», которое по договору подряда отвечало за любые убытки, вызванные задержками строительства, в пределах 100 млн руб. Такую сумму и надо взыскать с подрядчика, согласились три инстанции в деле [А13-4150/2015](#). Но Верховный суд их исправил.

Комментарий (Партнер АБ "Эксиора" Николай Андрианов): ВС допустил возможность включить подобное условие в договор и немного смягчил собственную позицию 2015 года. Он установил, что подобные убытки доказываются по общим правилам.



В определении есть рекомендации, что нужно сделать, чтобы рассчитывать на возмещение. Заказчик должен упомянуть в договоре подряда, что он заключается с целью исполнения обязательств перед третьим лицом, а за их нарушение предусмотрена ответственность. Надо закрепить, что подрядчик знает об условиях ее возникновения, размере штрафа и порядке его взыскания.

Двойная ответственность за двойные продажи

Что решил Верховный суд: Застройщик, который умышленно вел двойные продажи квартир, отвечает за убытки конечного покупателя. При этом не имеет значения, куда «завела» цепочка перепродаж, и предъявил ли покупатель требования к непосредственному продавцу.

Фабула дела: Александр Ганин* приобрел квартиру за 5,4 млн руб. у перекупщика, но лишился жилья из-за двойных продаж. Сначала неудачливый покупатель попытался взыскать деньги с продавца, но ему удалось получить по исполлисту лишь незначительную сумму. Поэтому Ганин решил встать в реестр кредиторов застройщика «Бомарше», который к тому моменту обанкротился. Три инстанции отказали ему в деле № [A51-273/2015](#): они сочли достаточным, что покупатель предъявил иск к продавцу. ВС их исправил и принял решение в пользу Ганина.

Комментарий (Руководитель практики "Земля.Недвижимость. Строительство" "Инфралекса" Сергей Шумилов) : Если человек лишился жилья из-за двойных продаж, перед ним отвечают сразу двое, указал Верховный суд. Продавец – за то, что передал «несвободную» квартиру вопреки требованиям договора, и застройщик – за то, что вел двойные продажи, без которых такой ситуации не было бы.

Стало легче взыскать стоимость досудебной экспертизы

Что решил Верховный суд: Если внесудебная техническая экспертиза легла в основу решения по судебному делу, ее стоимость можно взыскать с проигравшей стороны как убытки. В спорах между заказчиком и подрядчиком по поводу недостатков работ или их причин применяется ч. 5 ст. 720 ГК: назначается экспертиза, которую оплачивает подрядчик, за исключением случаев, когда он не виноват в нарушениях.

Фабула дела: "Современные сервисные решения" решили взыскать с "Байкитской нефтегазоразведочной экспедиции" 4,6 млн руб. долга за якобы неоплаченные работы на нефтяном оборудовании, но в заседании оказалось, что подрядчик, по сути, сам не сделал ничего полезного. В этом суд убедила досудебная экспертиза, которую представил ответчик. Одержав победу в том деле, он отправился взыскивать как убытки 200 000 руб., потраченных на это заключение, ведь оно было нужно, чтобы доказать необоснованность иска. В отличие от нижестоящих инстанций, Верховный суд с такой логикой согласился и взыскал стоимость экспертизы в деле № [A65-13141/2016](#) (подробнее см. [«ВС определил, может ли сторона-победитель взыскать стоимость экспертизы как убытки»](#)).

Комментарий (Партнер практики по решению споров Goltsblat BLP Иван Веселов): Подход Верховного суда справедлив, потому что выявление недостатков работ подрядчика вряд ли можно назвать обычным предпринимательским риском заказчика. К тому же это отвечает тенденциям международной практики. Кроме того, позиция ВС способна «оживить» п. 5 ст. 720 ГК о внесудебных заключениях, который сейчас довольно редко используется. Взыскать их стоимость как судебные расходы невозможно, поэтому чаще проводят судебные экспертизы.



Купить/продать денежные требования из госконтракта

Что решил Верховный суд: Работы по госконтракту подрядчик должен выполнить лично, а вот получить за них деньги может цессионарий – третье лицо, которое не является стороной госконтракта, но купило право требования долга.

Фабула дела: В 2017 году ВС рассмотрел несколько подобных споров. В них он исправил ошибку нижестоящих инстанций, уверенных в недопустимости перевода долга по госконтракту. В качестве примера можно привести дело [А14-7662/2016](#), в котором «Воронежская строительная компания» купила право требования 70 000 руб. за ремонт помещения в детском саду и пыталась взыскать эти деньги (подробнее см. "[Экономколлегия определила, можно ли уступить право требования оплаты по госконтракту](#)").

Комментарий (Партнер АБ "Эксиора" Николай Андрианов): Возможность продавать права денежного требования по госконтрактам на открытом рынке позволит подрядчикам быстро пополнить бюджет. Государственные и муниципальные заказчики не всегда платят вовремя, потому что зависят от лимитов бюджетных ассигнований.

Снести или оставить: как оценить превышение этажности

Что решил Верховный суд: Он разобрался в частой ситуации, когда застройщики возводят дом выше, чем разрешили власти, в надежде потом легализовать изменения. Когда суд решает, оставить дом или снести его, он должен в том числе учесть предельную этажность в конкретном районе, которую устанавливают местные правила землепользования и застройки.

Фабула дела: ЖСК «Меридиан» возвел шестиэтажный дом с подземным гаражом, хотя получил разрешение лишь на трехэтажный. Администрация Краснодара обратилась в суд с требованием снести самовольную постройку, которая уже была заселена. Первая инстанция отказала и сослалась на судебную экспертизу, которая подтвердила: дом отвечает всем нормам. Краснодарский краевой суд, наоборот, постановил снести многоэтажку, построенную с нарушениями. С этим не согласилась гражданская коллегия ВС и отправила дело на пересмотр. Нужно было учесть не только заключение эксперта, но и правила застройки района, в котором допускалось строить дома до восьми этажей, объясняется в определении [18-КГ17-95](#).

Комментарий (Адвокат Art De Lex Александр Петров): В этом деле Верховный суд фактически установил приоритет документов градостроительного зонирования над разрешением на строительство, которое имеет индивидуальный характер. При этом ВС не стал оценивать действия застройщика по внесению изменений в разрешение на строительство. Возможно, потому, что в этом споре прямо затрагивались права граждан на жилище. Поэтому сложно сказать, будет ли применяться позиция ВС ко всем спорам вокруг домов, построенных с нарушением разрешения на строительство.

Когда заказчика накажут за просрочку подрядчика

Что решил АС Уральского округа: Если подрядчик не смог соблюсти нереалистично короткие сроки строительства, в этом виноват не только он, но и заказчик, который тоже обязан проявить разумную осмотрительность при заключении договора. Они оба должны были установить разумный срок для строительства.

Фабула дела: «Уральская газотеплоэнергетическая компания» взялась построить котельную для «ЭнергоСтройМеханизации» за два месяца, но устройство ввели в эксплуатацию на полгода позже – сказалось в том числе отсутствие необходимой разрешительной документации.



Заказчик решил взыскать неустойку за эти полгода – 162 978 руб. при общей цене договора 2,3 млн руб. Первая инстанция присудила ее полностью, но апелляция снизила эту сумму ровно в половину (дело № [А76-10486/2016](#)). Ее постановление «засилил» [АС Уральского округа](#). Он согласился, что оба контрагента в равной мере отвечают за нереалистичный срок строительства и легкомысленное отношение к разрешительной документации.

Комментарий (Партнер "Байтен Буркхардт" Камиль Карибов): Подход судов заметно выравнивает положение сторон договора строительного подряда и возлагает на заказчика ответственность за согласование условий договора. Заказчик понес частичную ответственность за установление "нереалистичного" срока выполнения работ. В то же время подобная позиция судов может дать необоснованные преимущества недобросовестным подрядчикам, которые вопреки ст. 716 ГК не сообщают о препятствиях в ходе выполнения работ и не приостанавливают их до того, как получают указания от заказчика.

Оплати, когда тебе оплатят: неопределенные условия в подряде

Что решил Верховный суд: Он разрешил привязать срок оплаты субподрядчику к тому дню, когда заказчик примет работы или перечислит деньги генподрядчику.

Источник: Обзор судебной практики Верховного суда № 2 от 2017 года.

Комментарий (Руководитель практики "Земля.Недвижимость.Строительство" "Инфралека" Сергей Шумилов): В форме вопроса и ответа ВС высказал достаточно спорную правовую позицию, которая тем не менее находится в русле развития российского права. Срок обычно определяют указанием на временной промежуток, конкретную дату или событие, которое обязательно наступит. Привязать его к действиям третьих лиц – по сути, значит «подвесить в воздухе». Это стало допустимым в 2015 году, когда в ГК появилась ст. 327.1 про обусловленное исполнение обязательств. Чтобы смягчить возможную неопределенность, ВС указал, что субподрядчику придется заплатить и в том случае, если заказчик не рассчитался с генподрядчиком или не принял результат работ в установленный срок.

Источник: [Право.ру](#)

2.4 ВС обязал опоздавшего застройщика компенсировать долю в аренде жилья

За то, что застройщик передал квартиру дольщику с опозданием, можно отсудить компенсацию. Но можно ли добиться выплаты за траты на аренду квартиры, которую приходится снимать в ожидании построенного жилья? Две инстанции, которым пришлось разрешать этот вопрос, разошлись во мнениях. В споре разобралась коллегия по гражданским спорам ВС.

Александра Ревякина* заключила договор долевого участия с "АльфаСтрой Комплексом". Она рассчитывала получить однокомнатную квартиру в Краснодаре ценой 1,56 млн руб. во второй половине 2015 года. В октябре 2015-го компания сообщила Ревякиной, что закончит строительство позже, и предложила подписать допсоглашение с новым сроком – первым полугодием 2016 года. Долящица этого не сделала, а квартиру в итоге получила через полгода – 1 июля 2016 года.

Затем она решила взыскать с застройщика свои убытки. "АльфаСтрой Комплекс" отказался делать это добровольно, и Ревякина подала иск в [Советский районный суд Краснодара](#). Там она потребовала в общей сложности более 300 000 руб., не считая "потребительского" штрафа в

размере 50% от удовлетворенных требований. В эту сумму вошли 140 000 руб. затрат на аренду жилья, которое дольщица должна была снимать в ожидании сдачи дома.

В первой инстанции исковые требования [удовлетворили частично](#) – суд урезал неустойку, но в то же время обязал компенсировать затраты на жилье. Хотя покупательница зарегистрирована не в Краснодаре, но живет, работает и лечится именно в этом городе, а следовательно, вынуждена снимать в нем квартиру, объяснил суд. Определяя размер убытков, он исходил из договора коммерческого найма съемной "двушки" и расписок арендодателя о получении денег. В апелляции изменили решение в этой части и в выплате за аренду отказали. [Краснодарский краевой суд](#) заключил, что Ревякина снимала квартиру по своей воле – ее работа в Краснодаре не связана с договором на строительство квартиры. Дольщица не доказала, что не могла жить по месту регистрации. Но Верховный суд с таким подходом [не согласился](#).

Квартиру передали покупательнице на полгода позже, чем должны были, собственного жилья в Краснодаре у нее нет, а зарегистрирована она в отдаленном населенном пункте, обратила внимание коллегия по гражданским спорам под председательством судьи [Вячеслава Горшкова](#). Дольщица рассчитывала на то, что квартиру передадут вовремя, но из-за просрочки вынуждена была снимать жильё, а значит, есть связь между просрочкой застройщика и затратами дольщицы на вынужденный наем жилья, заключила коллегия. Выводы апелляции относительно того, что оснований для компенсации расходов на аренду помещения нет, в ВС сочли ошибочными и отправили дело на новое рассмотрение в апелляцию.

** имена и фамилии участников процесса изменены редакцией*

Источник: [Право.ру](#)

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Юридическая чистота: миф или реальность

В январе этого года Институт налогового менеджмента и экономики недвижимости Высшей школы экономики совместно с одной из ведущих риэлторских компаний «БЕСТ-Недвижимость» провели круглый стол на тему: «Юридическая чистота: миф или реальность?»

В мероприятии приняли участие более 100 представителей агентств недвижимости, законодательных органов власти, Росреестра, нотариата, ЗАГСа, МВД, юридических и страховых компаний, кредитных организаций.

Основной темой круглого стола был вопрос о возможности обеспечения безопасности приобретения недвижимости.

Открыл мероприятие вице-президент РГР, президент ГК «БЕСТ-Недвижимость» Григорий Витальевич Полторак. Он отметил, что цель круглого стола – обменяться видением проблемы с позиций всех профессиональных участников рынка недвижимости и понять, какие есть пути снижения рисков потери права собственности.

По основной теме круглого стола выступила юрист нашей компании, специализирующаяся на сделках с недвижимостью, **Надежда Метелица**. Она поделилась своим мнением относительно совершения сделок с недвижимостью, вопросах юридической проверки с целью уменьшения рисков при приобретении недвижимости и о проблемах, которые выявляются при подобных проверках.

По мнению Надежды, юридическая чистота – это абстрактная категория. В любом объекте есть примесь рисков. И основная задача юриста, который понимает всю картину, оценить насколько эти риски высокие, насколько потенциальные судебные претензии могут иметь шанс на удовлетворение.

Очень важно развивать правовое сознание населения. Не все понимают, что в связи со значимостью приобретения стоит привлечь специалиста для соответствующей проверки и исключить возможные проблемы.

Есть моменты, определить которые на стадии последнего перехода права собственности не всегда возможно. Поэтому необходимо проверять объекты до той стадии, до которой это возможно.

Особое внимание приобретают риски, связанные с банкротством. Часто сделки совершаются таким образом, что потом могут быть оспорены по банкротным основаниям.

Раньше часто не указывалась истинная цена в договоре и на период оспаривания возникает ситуация с неравноценным предоставлением, когда имущество отчуждается не за те деньги, за которые необходимо это было сделать. В таких ситуациях крайне важно производить безналичный расчет и фиксировать момент передачи денежных средств.

Ещё одно направление, в котором часто возникают проблемы – наследство. При проверке выясняется, что есть наследник с обязательной долей наследования. И проданное имущество может быть истребовано.

В любом случае, окончательное решение по приобретению недвижимости принимает покупатель. Но главная задача юриста провести максимально полную экспертизу по всем возможным направлениям и точно определить и проанализировать всевозможные возникающие риски.

О том можно ли свести риски до нуля, и как эта проблема решается за рубежом, рассказала **Татьяна Полиди**, исполнительный директор Фонда «Институт экономики города», директор направления «Рынок недвижимости». По её мнению, в России необходимо дополнить закон о регистрации финансовым механизмом защиты потребителя. Анализ судебной практики по сделкам с жильём показал, что вероятность признания сделки недействительной – всего 0,036%. Для квартиры в 5 млн рублей плата в фонд самострахования составляла бы лишь 1800 рублей. Свое выступление Татьяна Полиди завершила предложением сформировать централизованный фонд возмещения ущерба, который бы покрывал расходы, связанные с риском признания сделок недействительными.

Олег Самойлов, президент «Релайт-недвижимость», вице-президент РГР отметил, что полное спокойствие сторонам сделки может предоставить только страховой полис, и что пока ситуацию с гарантиями можно охарактеризовать как «коллективную безответственность» всех профессиональных участников рынка недвижимости».

Светлана Краснова, руководитель юридического департамента "ИНКОМ", считает, что проверка объекта – важнейшая составляющая риэлторской услуги: «Мы проверяем не только объекты других компаний при покупке, но и объекты, которые продают наши клиенты. Например, работая с продавцом, вы никогда не можете быть уверены, что у него нет кредитов. И выйти из этой ситуации поможет лишь создание реестра займов так, чтобы без внесения в него данных обеими сторонами было бы невозможно предъявление требований по займу».



Александр Сагин, начальник методического отдела Федеральной нотариальной палаты, отметил, что именно нотариальное удостоверение является обеспечением законности сделки. Никто не гарантирует полную защиту, но многие задачи успешно решаются нотариусами.

Олеся Бухтоярова, директор по продажам СК «Согласие», подсчитала, что до 2% сделок признаются недействительными и здесь главное, чтобы законодатель скорректировал и упрочил институт добросовестного приобретателя.

По мнению **Юлии Плетневой**, юриста, независимого эксперта ЕАЭС, необходимо создать профстандарты специалистов в сфере недвижимости и разработать «паспорт здоровья квартиры» – единый документ, который могли бы использовать все.

Позицию Росреестра озвучила **Яна Фалалеева**, начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Москве, которая предложила унифицировать формы протоколов сделок и объединить усилия риэлторов, юристов, нотариусов и регистраторов, а также механизм делегирования ответственности.

В результате мероприятия были высказаны предложения и переданы депутату Государственной думы, первому заместителю Председателя Комитета ГД по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству – **Александру Сидякину**, также принявшему участие в работе круглого стола.

[Посмотреть запись](#)

Источник: [Компания «Юридическое бюро»](#)

3.2 Количество объектов аренды в договоре не влияет на размер госпошлины при его регистрации

Минфин считает, что при госрегистрации договора аренды, предметом которого является несколько объектов недвижимого имущества, уплачивается одна госпошлина. В такой ситуации регистрируется сам договор, поэтому количество указанных в нем арендованных объектов не имеет значения.

Ведомство напомнило и размеры госпошлины. Для юрлиц она составляет 22 тыс. руб. Ранее подобную позицию занимал Росреестр.

Документ: Письмо Минфина России от 01.02.2018 N 03-05-06-03/5569

Источник: [Консультант Плюс](#)

3.3 Росреестр стал бесплатно размещать извещения о продаже доли недвижимости

На сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии запущен новый сервис, позволяющий бесплатно разместить извещение о продаже доли недвижимости.

Согласно Гражданскому кодексу РФ продавец доли обязан направить всем остальным участникам долевой собственности извещение в письменной форме о намерении реализовать свою долю. В то же время законом о госрегистрации недвижимости предусматривается возможность известить участников долевой собственности на нежилые помещения

посредством размещения извещения на сайте Росреестра в случае, когда таких собственников более 20.

Опубликовать такое извещение на сайте Росреестра можно через «личный кабинет» путем заполнения специальной формы. Тем собственникам, у которых также активирован «личный кабинет», в течение трех дней с даты размещения извещения о продаже будет направлено уведомление об этом.

Если продавец известил собственников о продаже доли через сайт Росреестра, то при нотариальном удостоверении сделки подтверждать это не потребуется, поскольку нотариус сможет самостоятельно проверить информацию – опубликованное на сайте извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев.

Источник: Legal.Report

3.4 Жилье в дар: как и кому можно передать свою недвижимость

Дарственная — один из часто используемых способов передачи имущества. В отличие от купли-продажи это не рыночная сделка, поскольку в данном случае недвижимость передается на безвозмездной основе.

С 2013 года, когда близких родственников освободили от уплаты налога при дарении, такие сделки стали обычной практикой решения имущественных вопросов внутри семей. О тонкостях дарения домов и квартир — в карточках «РБК-Недвижимости».

Предмет и субъект: Кому и какую недвижимость можно передать в дар

Передать в дар можно любое недвижимое имущество: квартиру, дом, дачу, земельный участок, долю в праве общей долевой собственности и т. д.

Подарить недвижимость можно любому человеку — как родственнику, так и постороннему. Но законодательством определены категории лиц, которые не имеют права получать в дар имущество в связи с родом деятельности: государственные служащие, сотрудники воспитательных, лечебных учреждений и органов социальной защиты, работники муниципальных служб. Закон также запрещает дарение между коммерческими организациями. Однако юридическое лицо может подарить недвижимость физлицу и наоборот.

Налог: Предусмотрен ли он при таких сделках

С человека, который передает свое недвижимое имущество в дар, налог не взимается, поскольку он не получает дохода от такой сделки. Одаряемые, которые являются близкими родственниками дарителя (в эту категорию входят супруги, родители, дети, родные братья и сестры, бабушки и дедушки и внуки), с 2013 года тоже освобождены от уплаты налога. Внести нужно лишь госпошлину за государственную регистрацию права на недвижимость и за регистрацию договора дарения.

Все остальные одаряемые должны будут оплатить налог в размере 13% от стоимости передаваемой в дар недвижимости. Например, дарение между дядей и племянником или двоюродными сестрами уже обременяется подоходным налогом. Однако родственникам не близкой степени родства тоже нередко удается избежать уплаты налога — с помощью цепочки сделок дарения между членами семьи.



Договор: Как оформить дарственную

Договор дарения заключается в письменной форме и подписывается обеими сторонами. Заверять его у нотариуса, как и договор купли-продажи, необязательно. В любом случае договор подлежит обязательной государственной регистрации, как и любая сделка с недвижимостью.

Форму договора можно найти в интернете и самостоятельно заполнить. В документе нужно указать дарителя и одаряемого, условия сделки, адрес и площадь объекта дарения. Также в договоре должно быть прописано, что у квартиры или дома нет обременений.

Собственность: Что можно сделать с полученной в дар недвижимостью

Все что угодно. Недвижимость становится собственностью лица, которому ее подарили, с момента регистрации договора дарения и безо всяких условий. Новый собственник может сразу продать квартиру или дом, подарить, сдать в аренду, завещать. Человеку, получившему недвижимость в дар, не потребуется ждать шесть месяцев, как в случае с оформлением наследства.

Вступить в права: Возможна ли передача прав на объект после смерти дарителя

Нет, вступить в права собственности по дарственной новый владелец может, если даритель жив. А передача недвижимости после смерти владельца рассматривается с точки зрения наследования — договор дарения, в котором предусмотрено такое условие, по закону считается недействительным.

Если дарение недвижимости родственнику и сбор необходимых документов прошли успешно, но даритель умер еще до вступления одариваемых в права собственности, то объект будет добавлен в общую массу наследуемого имущества. Тот, кто не успел получить подарок, становится претендентом на наследство на предусмотренных законом основаниях и вместе с другими потенциальными наследниками.

Раздел имущества: Что делать, если недвижимость подарили одному из супругов

Имущество, полученное по дарственной, неделимо. Оно является безраздельной собственностью одариваемого. Если человек на момент получения квартиры в дар находился в браке, то она все равно принадлежит только ему и не может быть предметом раздела в случае развода.

Источник: [РБК](#)

3.5 Как защитить права виновного в ДТП в случае, когда страховая компания отказывает в выплатах, ссылаясь на отсутствие договора страхования

Нас спрашивают: Как защитить права лица, виновного в совершении дорожно-транспортного происшествия (далее - ДТП) в случае, когда страховая компания отказывает в выплатах,

ссылаясь на отсутствие договора, несмотря на предоставленный страхователем бланк страхового полиса.

Отвечаем: Для защиты прав страхователя, необходимо установление документально следующих обстоятельств:

1 Факт обращения страховой компании до наступления страхового случая в полицию с заявлением о хищении бланка полиса.

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 15 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ («Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее-Федеральный закон №40-ФЗ) страховщик обеспечивает контроль за использованием бланков страховых полисов обязательного страхования страховыми брокерами и страховыми агентами, а также несет ответственность за их несанкционированное использование (Несанкционированное использование бланков - возмездная или безвозмездная передача чистого или заполненного бланка страхового полиса владельцу транспортного средства без отражения в установленном порядке факта заключения договора обязательного страхования), за исключением случаев хищения бланков при условии, что до даты наступления страхового случая страховщик, страховой брокер или страховой агент обратился в уполномоченные органы с заявлением о хищении бланков.

2 Подтверждение принадлежности бланка страхового полиса обязательного страхования страховщику профессиональным объединением страховщиков в соответствии с правилами профессиональной деятельности, предусмотренными подпунктом «п» пункта 1 статьи 26 Федерального закона №40-ФЗ (пункт 7.1 статьи 15 Закона об ОСАГО).

3 Отсутствие второго такого полиса с идентичными серийными номерами.

4 Подлинность проставленных на полисе печати и штампа страховой компании.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 № 58 «О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» страховой полис является доказательством, подтверждающим заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца транспортного средства, пока не доказано иное.

Неполное и (или) несвоевременное перечисление страховщику страховой премии, полученной страховым брокером или страховым агентом, не освобождает страховщика от необходимости исполнения обязательств по договору обязательного страхования, в том числе в случаях несанкционированного использования бланков страхового полиса обязательного страхования.

В случае, если страховая компания до наступления страхового случая в полицию с заявлением о хищении бланка полиса не обращалась, считается, что бланк страхового полиса обязательного страхования принадлежит страховщику, и возмещение вреда будет осуществляться в соответствии со ст. 1072 ГК РФ, ст. 7 Закона об ОСАГО вплоть до полного возмещения вреда.

В ситуации, когда к страхователю (виновнику ДТП) предъявлен иск о возмещении вреда, в соответствии с пунктом 2 статьи 11 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» страхователь должен привлечь страховщика к участию в деле в качестве второго ответчика.



Помимо законодательных норм, выводы также обоснованы действующей судебной практикой (Определение Верховного Суда РФ от 28.02.2017 N 2-КГ17-1, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.11.2017 N Ф04-4623/2017 по делу N А27-24104/2016, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.12.2017 N Ф08-8016/2017 по делу N А63-12069/2016, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.09.2017 N 13АП-18000/2017 по делу N А42-7924/2016 и др).

Источник: [Компания «Юрическое бюро»](#)

3.6 Дольщик и застройщик: как разрешать их споры о дефектах новостроек

Вам сдали квартиру, где вместо обещанных застройщиком межкомнатных дверей пустота. На подоконниках остались куски цемента, а неровность стен видна даже с лестничной площадки. Что в таком случае вы можете потребовать от продавца? Можно ли попросить заменить квартиру, если недостатки у недвижимости слишком существенные? Рассказываем, как правильно добиться защиты своих прав дольщикам, которые получили некачественную недвижимость.

За последние семь лет рынок долевого строительства России вырос в 3,5 раза, [сообщил](#) в конце прошлого года министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. С помощью ДДУ в стране приобретается около 80% жилья на первичном рынке. По закону "Об участии в долевом строительстве", застройщик обязан передать дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям соглашения, технических и градостроительных регламентов, отвечает проектной документации и иным обязательным требованиям, констатирует Михаил Варюшин, старший юрист ЮБ «Аронов и Партнеры».



Какие недостатки в новой квартире позволяют предъявить претензии застройщику.

- ✓ неправильное расположение коммуникаций
- ✓ отклонение высотных отметок пола и потолка от горизонтали
- ✓ отклонение стен от вертикали с превышением допустимых показателей
- ✓ механические повреждения входных дверей
- ✓ отсутствие предусмотренных проектом внутрикомнатных перегородок
- ✓ превышение толщины швов кладки перегородок и ограждающих конструкций из ячеистых блоков допустимых показателей
- ✓ трещины в стенах
- ✓ отсутствие газо- и теплоснабжения, электрощитов
- ✓ плесень в квартире
- ✓ изменение расположения комнат
- ✓ расхождение с условиями и проектом по ДДУ
- ✓ отсутствие систем вентиляции
- ✓ протекание наружных стен из-за нарушения эксплуатационных характеристик фасада/крыши
- ✓ и другие, даже самые незначительные (неубранный строительный мусор и остатки цемента на подоконнике).

Источник: Михаил Варюшин, старший юрист АБ «Аронов и партнеры» и Элита Закиян, ведущий юрист Содружества Земельных Юристов.

www.pravo.ru

И практически любой выявленный недостаток у нового жилья дает возможность покупателю предъявить претензии строительной компании. Для этого участник долевого строительства должен сначала попросить застройщика составить акт, в котором будут перечислены обнаруженные дефекты. Руководитель практики «Земля.Недвижимость.Строительство» ЮФ "Инфралекс" Сергей Шумилов подчеркивает, что до удовлетворения всех своих требований участник долевого строительства вправе не подписывать документы о приемке квартиры. Такое поведение покупателя будет стимулировать продавца поскорее удовлетворить все претензии, иначе компании придется платить еще и неустойку за просрочку сдачи жилья. Кроме того, все расходы на содержание квартиры (коммунальные платежи) до подписания акта приема-передачи недвижимости несет застройщик, добавляет Шумилов.

Варианты защиты

По закону участникам долевого строительства доступны сразу несколько способов защиты, однако среди них нет права требовать замены некачественной квартиры на другую, замечает Алексей Алтухов, руководитель проектов АК "Павлова и партнеры". Вместе с тем такую возможность дольщик может прописать в ДДУ, подчеркивает эксперт.



Какие недостатки в новой квартире позволяют предъявить претензии застройщику.

- ✓ неправильное расположение коммуникаций
- ✓ отклонение высотных отметок пола и потолка от горизонтали
- ✓ отклонение стен от вертикали с превышением допустимых показателей
- ✓ механические повреждения входных дверей
- ✓ отсутствие предусмотренных проектом внутрикомнатных перегородок
- ✓ превышение толщины швов кладки перегородок и ограждающих конструкций из ячеистых блоков допустимых показателей
- ✓ трещины в стенах
- ✓ отсутствие газо- и теплоснабжения, электрощитов
- ✓ плесень в квартире
- ✓ изменение расположения комнат
- ✓ расхождение с условиями и проектом по ДДУ
- ✓ отсутствие систем вентиляции
- ✓ протекание наружных стен из-за нарушения эксплуатационных характеристик фасада/крыши
- ✓ и другие, даже самые незначительные (неубранный строительный мусор и остатки цемента на подоконнике).

Источник: Михаил Варюшин, старший юрист АБ «Аронов и партнеры» и Элита Закиян, ведущий юрист Содружества Земельных Юристов.

www.pravo.ru

В любом случае, как показывает практика, застройщики чаще всего положительно реагируют на просьбу устранить недостатки, говорит ведущий юрист «Содружества земельных юристов» Элита Закиян. Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям "Качкин и партнеры", объясняет, что продавцу удобнее ликвидировать дефекты своими силами, а не платить компенсацию: «Это более экономически оправдано, так как рабочие и материалы у компании есть, а денег нет или не хочется их отдавать».

Когда недостатки очевидны или с претензиями обратилось большое количество дольщиков, то шансы на досудебное урегулирование спора существенно возрастают, поясняет Екатерина Калинина, старший юрист Noeg. По ее словам, если жители одного дома столкнулись с общими для всех жильцов недостатками, то стоит подать коллективную претензию строительной фирме. Если дольщик обнаружил, что дефекты у квартиры существенные, то он может отказаться от исполнения договора долевого участия в одностороннем порядке и потребовать от строительной компании вернуть деньги за недвижимость. Кроме уже потраченных средств покупатель получит еще и дополнительную компенсацию, говорит Калинина. Ее размер рассчитывается по формуле: $1/300$ ($1/150$ – если дольщик физлицо) ключевой ставки ЦБ (7,75%) умножить на внесенную сумму и количество дней от даты первого платежа и до момента расторжения соглашения. Однако у такой возможности есть и «обратная сторона медали», замечает Некрестьянов: «Дольщику, как правило, возврат денег даже с процентами не выгоден, ведь стоимость жилья за пару лет строительства уже выросла, а цена квартиры на стадии котлована ниже, чем у готовой».

Что делать в суде

Вместе с тем лишь небольшая доля конфликтов между участниками долевого строительства и застройщиками успешно урегулируется в досудебном порядке, констатирует Дмитрий Петров из КА "Юков и партнёры". Если продавец вообще не исправляет выявленные дефекты или не исключает их полностью, то надо обращаться в суд. Закиян советует в рамках таких процессов представлять максимум доказательств, которые подтвердят у квартиры существенные недостатки: акты осмотров, фотографии, технические заключения с дефектной ведомостью, экспертные заключения и прочее.

Решения судов по наиболее частым судебным спорам дольщиков с застройщиками

– Дольщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения ДДУ и потребовать от застройщика возврата денег, если у квартиры есть существенные недостатки или выявленные дефекты не устранены в разумный срок (дело № 33-30716/2016).

– Дольщик потребовал взыскать с застройщика неустойку за просрочку сдачи квартиры, которая произошла из-за того, что компания устраняла недостатки у жилья. В суде компания уверяла, что участник должен был принять квартиру вовремя: ведь выявленные дефекты считаются незначительными и легкоустраняемыми. Но суды удовлетворили иск, отвергнув эти доводы ответчика, рассказывает юрист практики разрешения споров и банкротства юрфирмы "Линия Права" Кирилл Коришунов, который представлял интересы заявителя в этом споре (дело № 4-КГ17-25).

– Заключая договор с участником долевого строительства, застройщик обязан сообщить клиенту полную информацию о характеристиках объекта недвижимости и точно описать его местоположение. ВС подчеркнул, что продавец обязан своевременно предоставлять потребителю те сведения о товаре, которые позволят сделать правильный выбор. Вместе с тем договор, заключенный с застройщиком, не предусматривает замены квартиры, однако дает истцу право на получение компенсации (дело № 5-КГ16-47).

– Суды откажут истцу, если недостатки жилья могли возникнуть по вине заявителя из-за ненадлежащей эксплуатации недвижимости уже после ее приемки (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 сентября 2016 года № Ф06-12576/2016 по делу № А57-18247/2015).

– Если, несмотря на изменение проектной документации, квартира пригодна для использования и соответствует обязательным требованиям, суды отказываются удовлетворять требования дольщика, предъявленные в связи с недостатками жилья (дело № 33-15528/2016).

Кроме того, если дольщик устранил все повреждения самостоятельно, то ему придется доказать, что он реально потратил ресурсы на эту работу, объясняет юрист: «Иначе можно полностью лишиться возможности возместить фактически понесенные расходы». Эксперт акцентирует внимание на том, что надо различать существенность выявленных дефектов: «Отсутствие ручек в окнах или смотрового глазка во входной двери не являются серьезными недостатками, из-за которых жилье нельзя использовать по назначению».

Как избежать понижения компенсации

Даже если дольщик доказал существенность недостатков и выиграл суд у застройщика, то истцу вряд ли удастся взыскать в полном объеме причитающиеся ему проценты за пользование

чужими деньгами, потребительский штраф и компенсацию морального вреда, предупреждает Варюшин. По его словам, СОЮ до сих пор активно снижают миллионные проценты и штрафы до 100 000–150 000 руб. Чтобы избежать таких решений и получить большую сумму, дольщики идут на свои хитрости, рассказывает эксперт. Граждане уступают свои права требования в подобных делах коммерческим организациям и ИП, которые взыскивают деньги с застройщиков в арбитражном судопроизводстве.

Варюшин подтверждает, что арбитражные суды не снижают компенсацию и потребительский штраф, присуждая их практически в полном объеме (см. дела № [A40-162161/2016](#), № [A41-72694/2015](#) и № [A41-2072/2015](#)). Эксперт объясняет, что арбитражи справедливо перекладывают бремя доказывания несоразмерности компенсации и потребительского штрафа на застройщика. Но такая ситуация перегружает систему арбитражных судов, констатирует юрист. Кроме того, в последнее время наметился новый тренд, когда сами дольщики злоупотребляют своими правами, говорит Некрестьянов. При малейших недостатках участники долевого строительства отказываются от приемки квартиры, чтобы получить с застройщика неустойку, резюмирует юрист.

Источник: [Право.ру](#)

3.7 Порядок возврата оригиналов документов после окончания рассмотрения материалов дела в суде и получения их копии

Как получить обратно оригиналы документов после окончания рассмотрения материалов дела?

Согласно п.1 ст.72 ГПК РФ, **письменные доказательства, имеющиеся в деле, возвращаются по просьбе лиц, представивших эти доказательства**, после вступления решения суда в законную силу. При этом в деле оставляются засвидетельствованные судьей копии письменных доказательств.

В соответствии с п. 10 ст. 75 АПК РФ подлинные документы, имеющиеся в деле, по заявлениям представивших их лиц могут быть возвращены им после вступления в законную силу судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела, если эти документы не подлежат передаче другому лицу. Одновременно с заявлениями указанные лица представляют надлежащим образом заверенные копии документов или ходатайствуют о засвидетельствовании судом верности копий, остающихся в деле.

В связи с тем, что документы в суд представляются лицами, участвующими в деле, а также истребуются судом, к лицам, которые могут обратиться с просьбой о возвращении представленных доказательств, относятся:

1. лица, участвующие в деле;
2. лица, не участвующие в деле, от которых документы были получены по запросу суда.

В п. 12.4 Приказа Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 29 апреля 2003 г. N 36 "Об утверждении Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде" (далее по тексту - Приказ) указано, что "подлинные документы из судебных дел (иных материалов) и их надлежащим образом заверенные копии выдаются уполномоченными работниками отдела делопроизводства (приемной) или архива суда на основании письменного заявления.



Если суд придет к выводу, что возвращение подлинных документов не нанесет ущерб правильному рассмотрению дела, эти документы могут быть возвращены в процессе производства по делу до вступления судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела, в законную силу (п.11 ст. 75 АПК РФ, п.2 ст. 72 ГПК РФ).

Порядок и сроки выдачи подлинных документов, их заверенных копий, письменных справок устанавливается председателем суда.

Можно ли получить копию документов, представленных в материалах дела, заверенную судом?

Согласно п.12.6 Приказа право на снятие копий документов с материалов дела за свой счет, в том числе с использованием технических средств, предоставляется следующим лицам:

- обвиняемым, подсудимым, осужденным, оправданным, их защитникам и представителям (ст. 47 ч. 4 п. 13, ст. 53 ч. 1 п. 7 УПК РФ);
- потерпевшим (ст. 42 ч. 2 п. 12 УПК РФ);
- гражданскому истцу, его представителю в части копий процессуальных решений, относящихся к предъявленному им гражданскому иску (ст. 44 ч. 4 п. 13 УПК РФ);
- гражданскому ответчику и его представителю в части материалов уголовного дела, которые касаются гражданского иска (ст. 54 ч. 2 п. 9, ст. 55 ч. 2 УПК РФ);
- сторонам и иным лицам, участвующим в гражданском деле, а также их представителям (ст. 35 ч. 1 ГПК РФ);
- лицам, участвующим в административном деле (ч. 1 ст. 45 КАС РФ);
- реабилитированным лицам, а с их согласия или в случае их смерти - родственникам, (иждивенцам) в части ознакомления с материалами прекращенных уголовных и административных дел и получения с них копий (ст. 11 Закона Российской Федерации от 18.10.1991 N 1761-1 "О реабилитации жертв политических репрессий").

Все перечисленные лица снимают копии по письменному заявлению в порядке, установленном председателем суда или судьей - председательствующим по делу.

Снятые перечисленными лицами за свой счет **копии с материалов судебного дела**, в том числе с помощью технических средств, **судом не заверяются**.

Аналогичные положения содержатся в п. 12.6 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 100 "Об утверждении Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации (первой, апелляционной и кассационной инстанций)", согласно которому лица, допущенные к ознакомлению с материалами судебного дела, вправе делать выписки из них, использовать собственные технические средства для изготовления копий документов судебного дела.

Поскольку изготовление копий в данном случае производится не работниками суда, они не несут ответственность за идентичность полученных копий материалам дела и удостоверить их не могут.

Источник: [Компания «Юридическое бюро»](#)

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна – управляющий партнер Компании «Юридическое бюро», обладающая более 10-летним опытом судебной практики в области недвижимости.



Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"

<http://www.yurbureau.ru/>

e-mail: yb.administrator@yurbureau.ru

тел. +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08

тел./факс: +7 495 625 95 24