



Дайджест правовых новостей для риэлторов №18 Сентябрь 2017

Содержание:

1. Новости законодательства

- 1.1 Для участников ООО с сентября ограничат срок добровольной ликвидации общества
- 1.2 Общественная палата недовольна правительством. Оно хочет запретить отнимать жилье у добросовестных приобретателей, но не готово платить пострадавшим.
- 1.3 Минюст планирует узаконить коллективные иски от граждан
- 1.4 Законопроект Минэка: как подвинуть недвижимость и продать долгострой
- 1.5 Бизнес заселит госсобственность. Ему дадут возможность выкупать ее по приоритетному праву

2. Судебная практика

- 2.1 При каких условиях можно отменить договор о пожизненной ренте
- 2.2 МГУ оставили пристройку. Университет выиграл в апелляции спор с Росреестром
- 2.3 Дом купили, но не оплатили: что делать, рассказал Верховный суд
- 2.4 Верховный суд РФ разъяснил права собственников долей в одной квартире
- 2.5 ВС поправил практику рассмотрения исков о снижении размера неустойки
- 2.6 Опубликовано постановление КС о запрете выселять из квартир добросовестных покупателей

3. Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация

- 3.1 Снять и сдать: аренда жилья без проблем и последствий
- 3.2 Москвичам облегчили регистрацию прав на недвижимость

4. Публикации в прессе

- 4.1 Земля что дышло. Как воронежские фермеры лишаются участков, выданных в пожизненное владение
- 4.2 Квартиры одиноких стариков предлагается продавать только через нотариуса
- 4.3 В России создана система защиты прав участников долевого строительства

[4.4 Сосед на крыше. Жители столицы Дагестана столкнулись с беспределом строительных компаний.](#)

[4.5 Метр не сдается. Покупателям квартир не удастся избежать платежей за лишнюю площадь](#)

[5. Банкротство](#)

[5.1 Внесены изменения в законодательство о банкротстве с 1 января 2018 года](#)

[5.2 Спорный срок: когда кредитор может требовать деньги с поручителя должника](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Для участников ООО с сентября ограничат срок добровольной ликвидации общества

Президиум По новому правилу максимальный срок такой ликвидации составит один год. Участники общества или орган, принявший решение о ликвидации, будут определять срок в этих пределах. Продлить его сможет суд, но не более чем на полгода. Если срок на ликвидацию истечет либо участники или указанный орган отменят свое решение, принять повторное сразу будет нельзя. Придется подождать минимум 6 месяцев со дня внесения сведений об этом в ЕГРЮЛ.

Сейчас подобных ограничений в Законе об ООО нет.

Документ: Федеральный закон от 28.12.2016 N 488-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 сентября 2017 года)

Источник: [Консультант Плюс](#)

1.2 Общественная палата недовольна правительством. Оно хочет запретить отнимать жилье у добросовестных приобретателей, но не готово платить пострадавшим.

В Общественной палате во вторник пройдет нулевое чтение поправок в ст. 302 Гражданского кодекса – о запрете истребовать квартиры в собственность государства у добросовестного приобретателя. Законопроект, внесенный в Госдуму правительством в августе, подготовлен во исполнение поручения президента по итогам его встречи с членами Общественной палаты в 2015 г., сказано в пояснительной записке. По данным палаты, жертвами черных риэлторов стали сотни людей и даже в ЕСПЧ уже находится около трех десятков коммуницированных заявлений, охватывающих практически весь спектр ситуаций, связанных с незаконным выбытием имущества из госсобственности. Работа над проектом затянулась: в июне уже Конституционный суд запретил властям отбирать выморочные квартиры у добросовестных покупателей, положившихся на данные Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Сейчас госорганы вправе обращаться в суд с исками об истребовании жилого помещения, если имущество выбыло из владения собственника помимо его воли (на основании подложных

документов, в результате мошеннических действий чиновников и т. п.). По новым правилам этого уже нельзя будет сделать: единственное, что должен будет установить в таком споре суд, – это добросовестность приобретателя. Но в Общественной палате считают, что законопроект не решает главного вопроса – как будут защищены права добросовестных россиян, уже лишившихся недвижимости. В редакции документа, которая проходила общественное обсуждение, предусматривалась выплата потерпевшим компенсации, рассчитываемой исходя из рыночной цены отнятых у них квартир, говорит замсекретаря Общественной палаты Лидия Михеева, но из итоговой версии документа, внесенной в Госдуму, этот пункт исчез. Одновременно увеличиваются риски снижения уровня защиты госсобственности и роста незаконных сделок с жилыми помещениями, отмечает она: госорганы не смогут обращаться в суды в случаях, когда имущество оказалось в руках уже настоящих мошенников. Наконец, сейчас активно развивается практика изъятия у граждан земельных участков, которые много лет назад по тем или иным причинам были вовлечены в гражданский оборот с нарушением законодательства, но уже давно находятся в частной собственности вполне добросовестных граждан и организаций, – нужно обратить внимание и на эту проблему, настаивает Михеева. Пресс-служба Минюста сообщила «Ведомостям», что министерство не разрабатывает законопроект для реализации решения Конституционного суда, поскольку все необходимые предложения уже внесены в Госдуму.

Проект решает все задачи, поставленные Конституционным судом, причем с размахом, считает партнер юридической фирмы «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Дмитрий Степанов, – по крайней мере в той части, которая касается квартир. Постановка вопроса о земельных участках закономерна, но исполнителям поручения было бы проблематично выйти за его рамки, рассуждает он. Что касается уже пострадавших владельцев квартир, то им, возможно, удастся добиться возобновления дел по новым обстоятельствам, полагает эксперт. Закон необходимо принимать, уверен зампред комитета Госдумы по госстроительству Рафаэль Марданшин: взаимоотношения государства и гражданина всегда должны исходить из заботы государства об интересах гражданина.

Источник: [Ведомости](#)

1.3 Минюст планирует узаконить коллективные иски от граждан

Министерство юстиции предлагает ввести в гражданское законодательство новый институт – дела о защите прав и законных интересов группы лиц, следует из уведомления о разработке поправок в Гражданский процессуальный кодекс на портале раскрытия информации. Это позволит внедрить механизм защиты прав и интересов потребителей в судах общей юрисдикции, сказано в пояснениях к уведомлению: граждане получают возможность отстаивать свои права через единого представителя без нотариальной доверенности. А суды эта инициатива избавит от необходимости рассматривать большое количество идентичных исков, поясняют в Минюсте. Институт групповых исков успешно применяется для защиты прав юридических лиц, напоминают авторы инициативы, но нужно будет скорректировать несколько кодексов, чтобы унифицировать порядок подачи таких исков во все виды судов. В 2012 г. Минюст уже пытался ввести институт групповых исков от граждан: документ был внесен в Госдуму депутатами от Общероссийского народного фронта, но до сих пор не принят, хотя и не снят с рассмотрения. О причинах задержки соавтору законопроекта Михаилу Старшинову ничего не известно. С представителем Минюста в пятницу вечером связаться не удалось.

Возможность группового обращения в суд есть и сейчас, но решение вопроса об объединении исков отдано на усмотрение суда, говорит адвокат Игорь Трунов, часто представляющий в судах большие группы потерпевших. Были коллективные иски о возмещении вреда после теракта в Театральном центре на Дубровке и падения самолетов, напоминает он. Чаще всего суды соглашались объединять иски, но, например, в деле о гибели под Донецком самолета Анапа – Санкт-Петербург московским адвокатам пришлось почти по 100 делам ездить в суд Петербурга, говорит адвокат. Если возможность подачи коллективных исков будет урегулирована законом, то у московских адвокатов появится возможность защищать интересы 50–100 жителей разных городов, пострадавших в одном происшествии, – сейчас объединение таких исков невозможно, а у адвокатов, работающих по этим делам бесплатно, нет финансовой возможности участвовать в таком количестве процессов одновременно, поясняет Трунов.

Источник: [Ведомости](#)

1.4 Законопроект Минэка: как подвинуть недвижимость и продать долгострой

Минэкономразвития опубликовало проект поправок в Гражданский кодекс, которые касаются недвижимости и серьезно меняют существующий порядок. В частности, предложено отказаться от такого критерия здания, как его неразрывная связь с землей, и заменить его другими признаками. Объяснено, как отличить здание от сооружения. Меняется правовое регулирование предприятий и подход к регистрации недвижимости. Эксперты оценили некоторые идеи положительно, но в целом были настроены критически.

На прошлой неделе были опубликованы [поправки](#) в ГК о недвижимости, которые подготовило Минэкономразвития (сейчас находятся на стадии обсуждения). Проект ставит перед собой серьезные задачи уточнить понятие недвижимого имущества, улучшить гражданский оборот его отдельных объектов и устранить некоторые сложности и барьеры, говорит партнер «Линии права» Руслан Нагайбеков. Эксперты поделились мнением, удалось ли это авторам.

Новые критерии недвижимости

Минэкономразвития предлагается отменить для зданий такой обязательный признак, как неразрывная связь с землей. Его используют сейчас, чтобы отличить движимые объекты от недвижимых. Иными словами, можно ли переместить постройку в пространстве без значительного вреда для нее? Разделение важно, потому что действительно недвижимые объекты дают владельцу ряд прав, например, получить участок под ними без торгов.

Авторы предлагают считать зданием строение, "в котором может быть образовано не менее двух помещений или машино-мест". Это в целом соответствует подходу, который существует в строительстве, правда, непонятно, почему авторы настаивают минимум на двух помещениях, недоумевает Нагайбеков. Наоборот, Антон Демченко из КА «Делькредере» критикует предлагаемую норму: по его мнению, существующий критерий [неразрывной связи с землей] куда понятнее и логичнее.

Если применять новый критерий, то к недвижимости можно отнести строительные "временки", современные дачные разборные дома, которые не имеют фундамента, то есть, по сути, их можно двигать, и многие другие некапитальные постройки. Об этом предупреждают сразу несколько юристов. Управляющий партнер «Содружества земельных юристов» Денис Литвинов видит потенциальную опасность еще и в том, что законопроект предлагает

заявительный порядок внесения изменений. Если постройка по новым правилам перестала считаться недвижимостью, исключить ее из реестра можно будет лишь по заявлению собственника объекта или земельного участка, обращает внимание Литвинов. По мнению Литвинова, это может существенно дестабилизировать оборот. Действительно, покупатели недвижимости не смогут быть уверены, не станет ли их приобретение "движимостью".

Стройки, недострои и предприятия

Авторы проекта предприняли попытку разрешить проблему «недостроев» на арендованной земле, которая ведет к большому числу споров арендодателей и арендаторов (подробнее см. [«Строительная аренда: Верховный суд формирует практику по недостроям»](#)). «Незавершенку» до регистрации прав (равно как и здание, сооружение с признаками недвижимости) предлагают считать неотделимым улучшением земельного участка. В оборот они будут включаться совместно, то есть разрешается покупать, продавать, закладывать землю с "незавершенкой".

В законопроекте определяется момент, когда в юридическом смысле возникает объект недвижимости. И тут есть противоречие: с одной стороны, он считается завершенным, когда на него зарегистрированы права. С другой стороны, как гласит другая статья, здание и сооружение образуются, когда они построены. Два противоположных правила создают путаницу. Когда именно объект становится недвижимостью, непонятно партнеру BMS Law Firm Денису Фролову. Он предлагает четко указать, что объект недвижимости начинает существовать, когда завершено его строительство (как фактически это и происходит). А с момента государственной регистрации с объектом можно совершать юридически значимые действия, разъясняет Фролов. Авторы законопроекта предлагают изменить подход к предприятиям. Сейчас они считаются недвижимостью, но могут стать комплексом, который объединяет движимые и недвижимые объекты. Фролов одобряет идею, потому что она на практике поможет избежать целого ряда проблем, например, при переходе права собственности на цельный объект.

Для сооружений критерий неразрывной связи с землей остается. Но судя по законопроекту Минэкономразвития, у сооружений могут появиться такие новые признаки, как «самостоятельное хозяйственное значение» и «способность выступать в обороте обособленно от других вещей». Эту идею одобряет Литвинов. Новая норма должна пресечь такую пагубную практику, как регистрация в качестве недвижимости асфальтобетонных площадок (см. ["Верховный суд подвинул недвижимую вещь"](#)), деревьев (см. ["Деревья как способ приватизации: ВС объяснил, почему не признал сосны недвижимостью"](#)) и прочих сомнительных объектов.

Литвинова также обрадовало предложение на законодательном уровне защитить право общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений. Сейчас такого правила нет, используют по аналогии норму для жильцов. Но в целом, считает Литвинов, законопроект в нынешнем виде не улучшит, а ухудшит структуру ГК и создаст новые противоречия. Нагайбеков надеется, что авторы исправят недоработки, «по крайней мере, нынешняя стадия обсуждения для этого и существует».

Источник: [Право.ру](#)

1.5 Бизнес заселит госсобственность. Ему дадут возможность выкупать ее по приоритетному праву

Президент Владимир Путин согласился с предложением «Опоры России» дать малым и средним предпринимателям возможность выкупать федеральную госсобственность по

приоритетному праву и с пятилетней рассрочкой. Сейчас так можно делать только при выкупе недвижимости регионов и муниципалитетов. Но ждать ажиотажной приватизации не стоит: чиновники еще не готовы к массовой продаже госсобственности, а цены на нее такие же, как и на коммерческую недвижимость.

Владимир Путин поручил министру экономического развития Максиму Орешкину проработать идею распространить право приоритетного выкупа недвижимости субъектами малого и среднего предпринимательства на федеральное имущество. Это следует из резолюции президента, наложенной на текст обращенного к нему письма руководителя «Опоры России» Александра Калинина (копия документа есть у “Ъ”). «Здоровое предложение», — написал глава государства. Кроме расширения практики применения в письме также есть просьба продлить срок действия обеспечивающего ее закона об отчуждении недвижимости, находящейся в собственности субъектов и муниципалитетов. Действие закона истекает 1 июля 2018 года.

Член президиума «Опоры России» Алексей Небольсин уточнил, что обозначенная в письме организации проблема обсуждалась на встрече господина Калинина с президентом РФ, которая состоялась 20 сентября.

В Минэкономике “Ъ” сообщили, что законопроект о бессрочном продлении действующего закона и распространения его на федеральную собственность уже разработан и находится на согласовании с федеральными органами исполнительной власти. Министерство рассчитывает внести его в правительство в ноябре. Получить комментарий пресс-секретаря Владимира Путина Дмитрия Пескова вчера не удалось.

Закон о приоритетном праве выкупа арендуемых помещений представителями малого и среднего бизнеса был принят летом 2008 года. По нему, компании, арендующие более двух лет находящуюся на балансе региона или муниципалитета недвижимость, могут выкупить ее с пятилетней рассрочкой. Как объясняет господин Небольсин, предприниматель должен письменно уведомить о своем намерении балансодержателя, который проведет независимую оценку имущества. «Если компанию устраивает цена, объект передается ей на баланс, а его стоимость делится на равные 20 частей, которые вносятся ежеквартально в течение пяти лет», — объясняет он. — Если предложенная сумма не устраивает, предприниматели могут в судебном порядке настоять на переоценке недвижимости». Управляющий партнер компании «Юрпартнеръ» Антон Толмачев отмечает, что у арендодателя сохраняется право отказать в продаже недвижимости, обосновав свое решение. «Оспорить его можно будет в суде, но на практике такие споры редко заканчиваются в пользу арендатора», — указывает юрист.

В «Опоре России» подсчитали, что за время действия закона правом приоритетного выкупа недвижимости воспользовались более 40 тыс. организаций. Еще тысячи предпринимателей готовы выкупить имущество федеральных властей, уверен Алексей Небольсин. По его словам, большая часть поступающих в «Опору России» обращений с просьбой посодействовать распространению этой практики поступает из Москвы, поскольку столичная недвижимость часто передается с баланса городских властей на федеральный. «Получается, что многие компании рассчитывают выкупить занимаемое помещение, но потом вдруг лишаются этой возможности», — сетует член президиума «Опоры России».

Партнер практики «Инжиниринг» группы «НЭО Центр» Алексей Ефанов считает, что инициатива «Опоры России» в любом случае не вызовет ажиотажа по выкупу госсобственности. «Сейчас на рынке много и невостребованной коммерческой недвижимости, государственные помещения вряд ли будут значительно дешевле: по крайней мере, до сих пор на примере приоритетного выкупа муниципальной собственности такого не наблюдалось», — объясняет эксперт.



Господин Толмачев, в свою очередь, сомневается, что федеральные госорганы готовы к массовой распродаже недвижимости. «Сам факт наличия права далеко не всегда предполагает возможности его реализации: если федеральный центр не приватизировал имущество ранее или не передал его на баланс субъекта, то, скорее всего, не сделает это и по заявлению предпринимателя, даже при наличии у него права преимущественного выкупа»,— рассуждает он.

Источник: [Коммерсант](#)

2. Судебная практика

2.1 При каких условиях можно отменить договор о пожизненной ренте

Одинокая старость, когда в силу обстоятельств пожилым людям неоткуда ждать помощи, - сама по себе крайне болезненная тема. Один из многочисленных способов для пенсионеров достойно прожить оставшиеся годы - так называемое пожизненное содержание в обмен на жилье. Но на ниве подобных договоров проблем - хоть отбавляй. Причем для обеих сторон. И для самих пенсионеров, и для тех, кто соглашается содержать старика в надежде получить после его заветные квадратные метры.

Решение Верховного суда, который рассмотрел один из ключевых споров, возникающих из практики применения договора пожизненного содержания, - весьма полезная вещь не только для участников конкретно этого спора. Итак, в нашем случае дело было в столице, и им занимался Тверской районный суд. Именно туда обратилась пожилая женщина, потребовав в судебном порядке расторгнуть договор пожизненной ренты, который она сама заключила с неким гражданином несколько лет назад. По условиям этого договора пенсионерка передала гражданину в собственность свою трехкомнатную квартиру. Ответчик же со своей стороны пообещал пожизненно содержать женщину в этой квартире, обеспечивать ее продуктами, одеждой, при необходимости покупать лекарства, оплачивать медицинскую помощь.

Общий объем такого содержания в месяц по согласованию сторон не мог быть меньше одного МРОТа. Претензии пожилой женщины заключались в следующем. Он, по словам истицы, сам изменил условия их договора. И вместо того, чтобы заботиться, покупать ей продукты или лекарства, что в иске назвали "содержание в натуре", перевел отношения в денежный эквивалент. Проще говоря, гражданин только переводил деньги на счет женщины, а сам у нее не появлялся. Истица посчитала это нарушением условий договора и потребовала разорвать договор и вернуть ей квартиру.

Районный суд с пенсионеркой согласился и договор расторг. За пожилой женщиной суд признал право собственности на ее прежнюю квартиру. Но также суд взыскал с женщины миллион рублей в пользу ответчика. Именно столько он заплатил за ее жилье в 2006 году, когда подписал договор. Мосгорсуд, куда пожаловался ответчик, это решение отменил и вынес другое. Он посчитал, что договор нормально выполнялся и нарушений нет. Тогда истица в поисках правды дошла до Верховного суда. Она попросила оставить в силе решение райсуда.

И Верховный суд, перечитав доводы обоих судов, с пенсионеркой согласился. Он заявил, что закон нарушила именно вторая инстанция. Вот как рассуждала Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ. По желанию получателя ренты (статья 603 Гражданского кодекса) предоставление содержания с иждивением в натуре можно заменить ежемесячными выплатами. Согласно статье 450 Гражданского кодекса договор по требованию одной из сторон может быть изменен или расторгнут по решению суда, но лишь в двух случаях. Оба касаются серьезных

нарушений сторонами договора. Причем существенным названо такое нарушение, которое приносит другой стороне немалый ущерб.

Кстати, в Гражданском кодексе прописано право пенсионера требовать возврата недвижимого имущества. Если это невозможно, то компенсировать его деньгами. А вот плательщик ренты в случае "развода" не может требовать компенсации расходов на содержание получателя ренты. Всеми перечисленными нормами и руководствовался районный суд, идя навстречу истцу.

А вот суд второй инстанции, когда выносил решение в пользу ответчика, заявил следующее. Пенсионерка с момента заключения договора и до момента обращения в суд ни разу не высказала ни одной претензии в адрес ответчика. Да и в самом договоре предусмотрена возможность замены пожизненного содержания в натуре на денежные выплаты. Поэтому судебная коллегия горсуда пришла к выводу, что ответчик нормально исполнял условия договора. Что же тогда не устроило Верховный суд, когда он отменил решение Мосгорсуда?

Оказывается, в одном из пунктов заключенного договора сказано, что замена содержания в натуре на деньги действительно возможна, но только "по желанию получателя ренты". Мосгорсуд не учел отсутствие доказательств, что у пенсионерки было такое желание.

Верховный суд напомнил коллегам, что по ГК односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее исполнение его условий не допускаются. Письменного же соглашения о полной замене содержания в натуре на денежные выплаты между пенсионеркой и мужчиной не заключалось. Поэтому Верховный суд решил, что надо оставить в силе решение Тверского районного суда, которое было в пользу пенсионерки.

Источник: [Российская газета](#)

2.2 МГУ оставили пристройку. Университет выиграл в апелляции спор с Росреестром

Девятый арбитражный апелляционный суд согласился с доводами МГУ в разбирательстве с Росреестром. Ведомство требовало снести 800 тыс. кв. м построек, которые по инвестконтракту с университетом компания «Интеко» возвела на площади 122 га на юго-западе Москвы.

Девятый арбитражный апелляционный суд не удовлетворил апелляционную жалобу на решение первой инстанции, поддержавшей доводы МГУ в споре с Росреестром по поводу земель университета, застроенных девелоперской компанией «Интеко». Об этом говорится в резолютивной части решения, размещенной в картотеке арбитражного суда.

Разбирательство между МГУ и Росреестром тянется два года. Причиной конфликта стали 122 га на Ломоносовском проспекте на юго-западе Москвы. Эта земля принадлежит государству и находится в бессрочном пользовании университета. Изначально на ней планировалось построить новый комплекс зданий МГУ. Но еще в 2008 году компания «Интеко», подконтрольная на тот момент Елене Батуриной (в 2011 году перешла группе БИН семьи Шишхановых-Гуцериных), построила там около 800 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Инвестконтракт между сторонами был заключен еще в 2004 году, согласно его условиям девелопер освобождался от создания инженерной инфраструктуры, взамен беря на себя обязательства профинансировать строительство и других объектов МГУ.

В 2015 году Росреестр в рамках собственных проверок выявил, что МГУ фактически использовал эти земельные участки не по назначению, а в сентябре 2016 года обратился к

университету с требованием устранить нарушения, то есть снести признанные самовольными постройки. Неисполнение требований повлекло за собой создание протокола об административном правонарушении, который могу обернуться для вуза штрафом в 1–2% кадастровой стоимости земли (300–600 млн руб.).

Не согласившись с решением Росреестра, в июне 2016 года МГУ обратился в Арбитражный суд Москвы с просьбой признать незаконными предписания ведомства. Изначально первая инстанция заняла сторону Росреестра, отказав университету в удовлетворении иска. Но в кассационной инстанции МГУ удалось добиться пересмотра дела. В мае этого года Арбитражный суд уже признал полностью обоснованными требования университета. Именно на это решение подал апелляцию Росреестр. В обосновании своего решения Девятый арбитражный апелляционный суд указывает, что инвестконтракт МГУ и «Интеко» было согласован с Росимуществом, а разрешение на строительство объектов было оформлено в установленном порядке.

Источник: [Коммерсант](#)

2.3 Дом купили, но не оплатили: что делать, рассказал Верховный суд

Что делать продавцу недвижимости, если покупатель годами за нее не платит, хотя успел переоформить имущество на себя? Суды общей юрисдикции, в том числе Верховный суд, много лет считали, что продавец может обратиться в суд лишь за уплатой долга и процентов. Но такое решение вряд ли поможет, если с покупателя и так нечего взять. В этом случае у продавца есть альтернатива, которая действительно поможет восстановить нарушенное право. К такому выводу пришел Верховный суд в одном из недавних дел. Эксперты рассказали, почему одобряют такое решение, и дали советы продавцам, как защититься на случай неоплаты.

Если покупатель недвижимости долго не платит – продавец может расторгнуть договор и вернуть имущество через суд на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса (поскольку «в значительной степени лишился того, на что рассчитывал при заключении договора»). К такому выводу пришел [Верховный суд](#) в деле Алены Дружиновой*, которая с 2014 года ждет от Александра Парфило* 4,5 млн руб. за дом и большой участок (449 кв. м) в Петербурге у воды. Парфило переоформил недвижимость на себя, но платить не спешил, хотя Дружинова периодически напоминала о долге.

В августе 2015 года ее терпение закончилось, и она решила вернуть дом через суд. В заседании ответчик утверждал, что передавал всю сумму, но никаких расписок якобы не составлялось. [Приморский районный суд Санкт-Петербурга](#) поверил истце, которая твердила, что не получала денег. Он отверг довод Парфило о том, что неоплата не позволяет расторгнуть договор по п. 2 ст. 450 ГК. Ответчик толком не объяснил, почему так долго не платил за дом, а истица не получила то, на что рассчитывала при заключении договора, изложено в решении [2-1214/2016](#). В итоге суд расторг договор купли-продажи и предписал переоформить недвижимость обратно на Дружинову.

[Санкт-Петербургский городской суд](#) согласился с тем, что деньги не передавались, но отказался считать такое нарушение существенным, то есть позволяющим расторгнуть договор и вернуть имущество. В этом случае продавец может лишь требовать уплаты долга и процентов, решила апелляция со ссылкой на п. 3 ст. 486 ГК ("Об оплате товара").

Альтернатива для продавца

Горсуд неправильно трактовал п. 3 ст. 486 ГК, сочла гражданская коллегия Верховного суда:

П. 3 ст. 486 ГК действительно позволяет в случае неоплаты товара требовать деньги и проценты, но не запрещает продавцу поступить иначе – расторгнуть договор и вернуть товар – Определение ВС [78-КГ 17-21](#).

В итоге дело направилось на пересмотр. Эту позицию поддерживают все опрошенные "Право.ru" эксперты. Они рассказывают, что определение меняет практику самого Верховного суда, который раньше считал, что продавец неоплаченного товара может требовать лишь денег, но не возврата имущества (см., например, определение Верховного Суда от 03 июня 2008 № 5-В08-8 и др.). Суды общей юрисдикции придерживались такой точки зрения и в дальнейшем, хотя совместный Пленум ВС и ВАС в 2010 году дозволил возвращать недвижимость, которая зарегистрирована за покупателем, но не оплачена (п. 65 постановления № 10/22). Арбитражные суды, напротив, придерживались указаний совместного Пленума. Теперь ВС предписал судам общей юрисдикции применить такой же подход, что поможет унифицировать практику, надеется управляющий партнер АК "Бородин и Партнеры" Сергей Бородин.

Судам часто приходится разрешать споры, связанные с неоплатой недвижимости, утверждает адвокат Коллегии адвокатов "ЮКА" Денис Паншин. Он говорит, что продавцы чаще всего решают требовать уплаты денег. Иногда это действительно удобнее, легче и понятнее. Вместе с тем судебная практика здесь однозначна, рассуждает адвокат. По его словам, немногие истцы требуют расторжения договора и возврата имущества, а кто-то просто не знает о такой возможности. Но она поможет действительно защитить права продавца в том случае, когда покупатель оказался неплатежеспособен. К тому же это способствует стабильности гражданского оборота: покупатель знает, что если не заплатит, то рискует потерять недвижимость, добавляет юрист Независимой юргруппы «Стрижак и Партнеры» Илья Широков.

Хотя правоприменительная практика после определения ВС может пойти по пути единообразия, законодателю не мешало бы внести в ГК специальное основание для расторжения договора купли-продажи недвижимости – ее неоплату. Это предложила сделать Юлия Жадан, старший юрист GRATA International – АБ «Степанов и Аксюк». А пока она дает продавцам рекомендации, какие условия можно включить в текст договора, чтобы дополнительно себя защитить:

- указывать неоплату как основание для расторжения договора;
- использовать залог имущества до его оплаты;
- сохранять право собственности за продавцом до момента оплаты и пр.

** имена и фамилии действующих лиц изменены*

Источник: [Право.ру](#)

2.4 Верховный суд РФ разъяснил права собственников долей в одной квартире

Верховный суд РФ сделал очень важные разъяснения, которые касаются прав граждан, ставших собственниками небольших долей в одной квартире. Судебная коллегия ВС пересмотрела спор соседей по квартире, в которой постоянно жила семейная пара, владевшая в ней большей частью квадратных метров. Потом совсем небольшую долю в той же "трешке" купил некий посторонний гражданин. Вот он и потребовал от жильцов отдать ему ключи, вселить его в квартиру и убрать любимую собаку постоянных жильцов.

Подобные споры, когда владелец совсем маленькой доли в квартире заявляет на вселение свои права, стали сегодня одной из очень острых и болезненных тем. Более того, эта проблема - жилец с маленькой долей в квартире - стала все чаще мелькать в криминальных сводках. Речь о ситуациях, когда преднамеренно покупается квадратный метр в квартире и на него заселяются граждане пугающего внешнего вида и поведения. Они искусственно создают соседям невыносимые условия, вынуждая их либо продать свои метры за копейки, либо просто бежать из страха за собственную жизнь.

Был период, когда правоохранительные органы в ситуацию не вмешивались, пытались свести этот явный криминал к якобы гражданско-правовым отношениям. Сейчас ситуация стала меняться в лучшую сторону. Уже несколько таких банд из столицы и с Урала осуждены.

А жильцам в квартире с долями может помочь правильно разобраться в ситуации свежее решение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда.

Коллегия рассматривала результаты подобного спора жильцов в Новосибирске. Там в суд пришел некий гражданин и предъявил претензии супружеской паре. Истец был хозяином доли в размере 3/9 в праве общей долевой собственности в трехкомнатной квартире. Все остальное принадлежало мужу и жене, которые были прописаны и жили в квартире постоянно.

Новый собственник потребовал вселить его в квартиру. Районный суд ему отказал, зато областной с истцом согласился. Областной суд отменил отказное решение коллег из райсуда и сам принял решение - вселить гражданина в квартиру, а супругам велел не чинить гражданину препятствий в пользовании жильем, вручив ему ключи. Муж с женой вынуждены были обратиться в Верховный суд, который сказал, что решения, принятые в пользу нового собственника, незаконны.

Вот что увидел в этом споре Верховный суд. Районный суд, отказывая истцу, сказал, что спорная квартира не была раньше и не является сейчас его местом жительства. Купил он долю только что у предыдущего собственника, который не определил порядок пользования квартирой. Кроме того, в ней нет помещения, которое бы соответствовало размеру доли истца. Отменив это решение, апелляция указала, что отсутствие порядка пользования - не основание отказывать человеку во вселении. Его право на квадратные метры нельзя ставить в зависимость от обязательного определения порядка пользования квартирой. Но с этим аргументом Верховный суд не согласился. В Гражданском кодексе статья 288, а в Жилищном - 17-я говорят, что жилые помещения предназначены для проживания людей. Но если у жилья несколько собственников, то статью 30 Жилищного кодекса о праве граждан распоряжаться своей собственностью надо увязать со статьей 247 Гражданского кодекса о владении имуществом, которое в долевой собственности. Таким долевым имуществом надо распоряжаться по соглашению сторон. А если согласия нет, то по решению суда. Собственник доли имеет право

на владение имуществом, соразмерным его доли. Если это невозможно, то имеет право требовать от других владельцев компенсацию за свою долю.

В нашем случае ответчики - супружеская пара, то есть не родня новому хозяину доли. В квартире три смежно-проходные комнаты, и все они больше доли нового собственника. Но в самую маленькую комнату, куда с натяжкой можно было бы вселить этого гражданина, можно попасть лишь пройдя две комнаты, в которых живет семья. Попасть в кухню, санузел и на балкон можно опять-таки только через комнаты собственников большей доли. Усугубляет ситуацию и то, что новый хозяин в квартире никогда не жил. Вывод, который делает Верховный суд: если истца вселять, то нарушается статья 247 Гражданского кодекса. Эта статья требует учитывать реальную возможность пользования жильем, не нарушая прав тех, кто там уже живет. Если вселить при подобных условиях такого собственника, то нарушается баланс интересов участников общей собственности.

Источник: [Российская газета](#)

2.5 ВС поправил практику рассмотрения исков о снижении размера неустойки

Верховный суд РФ представил на своем сайте 44-страничный [обзор](#) судебной практики по делам, связанным с защитой прав потребителей финансовых услуг. Этот документ утвержден 27 сентября Президиумом ВС.

В обзоре рассматривается около двух десятков проблемных аспектов судебной практики по делам данной категории. Так, в частности, ВС признает неправомерным отказ в удовлетворении иска гражданина-потребителя к банку о снижении договорной неустойки со ссылкой на то, что положения ст. 333 ГК РФ применяются лишь в том случае, когда иск о взыскании кредитной задолженности и неустойки предъявлен банком.

Заявители обратились в суд с иском к банку об уменьшении неустойки по кредитному договору, указав, что с мая до ноября 2015 года допустили просрочки в уплате платежей в погашение кредита и процентов за пользование им, в связи с чем в соответствии с условиями договора были начислены пени за просрочку уплаты процентов и пени за просрочку уплаты основного долга.

В связи с явной несоразмерностью названных сумм последствиям неисполнения обязательства истцы, уплатившие основной долг и проценты за пользование кредитом, просили снизить размер оставшихся за ними пеней за просрочку уплаты процентов за пользование кредитом и пеней за просрочку уплаты основного долга.

Решением районного суда в удовлетворении исковых требований отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций сослались на то, что неустойка может быть снижена судом в порядке, предусмотренном ст. 333 ГК РФ, лишь в случае предъявления банком иска о взыскании такой неустойки, однако такой иск предъявлен не был.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ не согласилась с вынесенными судебными постановлениями, указав следующее.

Истцы указывали, что задолженность по уплате основного долга и процентов за пользование кредитом ими погашена в полном объеме, а подлежащая уплате неустойка несоразмерна последствиям неисполнения ими своих обязательств, поскольку составляет 182,5 процента годовых, что в 22 раза превышает ставку рефинансирования и в 15 раз превышает размер процентов за пользование кредитом.

Неустойка по своей правовой природе является в том числе мерой ответственности должника за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятого на себя обязательства.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении (п. 1).

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды (п. 2).

Согласно разъяснению, содержащемуся в п. 79 постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», в случае списания по требованию кредитора неустойки со счета должника (п. 2 ст. 847 ГК РФ), а равно зачета суммы неустойки в счет суммы основного долга и/или процентов, должник вправе ставить вопрос о применении к списанной неустойке положений ст. 333 ГК РФ, например, путем предъявления самостоятельного требования о возврате излишне уплаченного (ст. 1102 ГК РФ). В то же время, если подлежащая уплате неустойка перечислена самим должником, он не вправе требовать снижения суммы такой неустойки на основании ст. 333 ГК РФ (подп. 4 ст. 1109 ГК РФ), за исключением случаев, если им будет доказано, что перечисление неустойки являлось недобровольным, в том числе ввиду злоупотребления кредитором своим доминирующим положением.

Приведенные разъяснения Пленума ВС РФ допускают самостоятельное обращение должника в суд с требованием о снижении размера неустойки в отдельных случаях, перечень которых в названном постановлении не является исчерпывающим.

Предъявленный заявителями иск судом рассмотрен по существу, оснований для отказа в его принятии или прекращении производства по делу судом не установлено, тем самым признано их право на предъявление иска.

Вместе с тем, отказывая в иске, суд, по существу, сослался на отсутствие у истцов права предъявить такие требования (определение судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 21 марта 2017 г. № 51-КГ17-2).

Источник: [Legal.Report](http://legalreport.ru)

2.6 Опубликовано постановление КС о запрете выселять из квартир добросовестных покупателей

Пункт 1 статьи 302 признан частично не соответствующим Конституции РФ Постановлением Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 N 16-П.

В соответствии с частью 3 статьи 79 Федерального конституционного закона от 21.07.1994 N 1-ФКЗ акты или их отдельные положения, признанные неконституционными, утрачивают силу.

В соответствии с постановлением суда:

1. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

2. Согласно постановления признать положение пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 8 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 и 2) и 55 (часть 3), в той мере, в какой оно допускает истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло - в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом - своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

Источник: [Консультант Плюс](#)

3. Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 Снять и сдать: аренда жилья без проблем и последствий

Вы нашли квартиру и хотите ее снять. Любой юрист порекомендует сделать это официально – подписать договор. Рассказываем, какие документы юристы советуют проверять у хозяина, какие условия включать в соглашение и когда хозяин может поднять квартплату. Если вы собственник и решили сдать квартиру, договор тоже не помешает – с ним у вас меньше шансов увидеть на месте жилья пепелище. Какой договор лучше заключить? Как его расторгнуть? Нужно ли подписывать акт приема-передачи? Об этом тоже есть в нашем материале.

Какие документы нужно запросить и проверить перед тем, как снять квартиру?

- паспорт лица, с которым будет заключаться договор, для того чтобы сравнить данные в паспорте с данными в документах на квартиру и убедиться, что вы общаетесь с собственником;
- нотариальную доверенность от собственника с правом сдачи квартиры – если вы будете заключать договор не с владельцем. Действительность нотариальной доверенности можно проверить на [сайте](#) Федеральной нотариальной палаты.
- выписку из ЕГРН/ЕГРП, свидетельство о праве собственности (если квартира приобретена до июля 2016 года) – чтобы узнать, кому принадлежит эта квартира и не в залоге ли она. "Договор на заложенную квартиру не будет иметь силы без согласия

залогодержателя", – объясняет руководитель отдела недвижимости юридической компании URVISTA Глеб Подъяблонский. Если в квартире несколько собственников, договор заключается со всеми либо с их письменного разрешения. Кстати, выписку из ЕГРН можно заказать на [сайте](#) Росреестра и самому, без согласия собственника (см. "[Новый порядок госрегистрации недвижимости: успеть по-быстрому](#)").

- договор найма/аренды и соответствующее согласие собственника – если вам сдают квартиру в поднайм/субаренду. При этом в основном договоре должно быть указано, что наниматель/арендатор вправе сдать жилье в поднайм/субаренду. Если в соглашении этого нет, нужно получить письменное согласие собственника на заключение договора субаренды. "Я не рекомендую заключать договор субаренды, поскольку он прекращается одновременно с основным договором независимо от срока субаренды", – предупреждает адвокат ЮГ "Яковлев и Партнеры" Анна Бойцова.

Квартиросъемщику нужно сделать копии перечисленных документов и хранить их у себя. Адвокат ЮГ "Яковлев и Партнеры" Марина Костина рекомендует по интернету проверить, судится ли с кем-то собственник квартиры. Это можно сделать по месту нахождения недвижимости или месту жительства/регистрации собственника, говорит Костина.

Какой договор заключить?

Чаще всего граждане заключают договор найма жилого помещения (гл. 35 ГК), однако иногда хозяева квартир предлагают заключить договор безвозмездного пользования (он же договор ссуды; гл. 36 ГК). Юридическим лицам жилое помещение во владение и пользование могут предоставить на основании договора аренды (найма), но только для проживания граждан.

Если с договором найма (аренды) все понятно, то по договору безвозмездного пользования квартиросъемщик (ссудополучатель) живет бесплатно. "Если собственник квартиры предлагает вам заключить договор безвозмездного найма, но при этом собирается брать с вас плату, скорее всего, он пытается таким образом скрыться от налогов", – считает Подъяблонский.

Что нужно прописать в договоре?

- полные паспортные данные сторон;
- сведения об имуществе (адрес, площадь, кадастровый номер);
- срок, на который заключается договор;
- плату за жилое помещение, порядок и сроки ее внесения, возможность пересмотра. Важно определить, входят ли в плату за жилье коммунальные услуги, содержание имущества, телефон, интернет;
- порядок внесения/возврата залога, если он предусмотрен;
- сведения о постоянно проживающих в квартире лицах. "Других жильцов можно поселить только с согласия хозяина жилья, за исключением несовершеннолетних детей. При этом обязательно соблюдать норму общей площади жилого помещения на одного человека", – рассказала адвокат КА г. Москвы "Барщевский и Партнеры" Елена Михалевич;
- обязанность производить текущий/капитальный ремонт. Арендодатель обязан производить капитальный и текущий ремонт, а также поддерживать имущество в исправном состоянии, если иное не установлено договором (ст. 616 ГК). Что касается найма жилого помещения – текущим ремонтом занимается наниматель, а капитальным – наймодатель (ст. 681 ГК). А если заключен договор ссуды, все эти расходы несет ссудополучатель, то есть жилец (ст. 695 ГК).
- условия расторжения договора. "Советую указать в договоре, что он может быть расторгнут, если соседи два раза пожалуются на жильца, либо если жилец испортит



имущество, находящееся в квартире", – говорит юрист КА "Юков и партнеры" Маргарита Захарова.

Договор заключается в двух экземплярах – для квартиросъемщика и хозяина квартиры. "Каждая из сторон должна расписаться на договоре в присутствии другой стороны. Не нужно передавать документы с родственниками, через почтовый ящик и прочее", – советует адвокат, руководитель отдела BD Национальной юридической компании "Митра" Алина Зеленская.

Какие еще нужны документы?

Если жилье передается за наличную плату, нужно составить расписку о получении денег. Также не помешает акт приема-передачи помещения. Есть смысл составить опись дорогой мебели и техники, а также прописать, как хозяин может проверять состояние жилья. Михалевич советует указать в акте все недостатки и неисправности отделки, мебели и техники, а также показания счетчиков на момент передачи квартиры. Акт составляется в двух экземплярах – для хозяина и квартиранта.

Как быть с регистрацией по месту пребывания?

Если договор заключается на срок более 90 дней, гражданин РФ должен зарегистрироваться в квартире по месту пребывания. Регистрация не требуется, если он уже зарегистрирован по месту жительства в том же субъекте, где снимает квартиру (ст. 5 Закона № 5242-1; приказ ФМС от 11.09.2012 № 288). Зарегистрироваться в новой квартире можно только с письменного согласия собственника жилья.

Если жилец не зарегистрировался в установленный срок, хозяин квартиры обязан уведомить орган регистрационного учета о проживании у себя гражданина без регистрации (если это не его родственник). Иначе жильца могут оштрафовать на сумму до 5000 руб., а хозяина квартиры – до 7000 руб. (ст. 19.15.1 КоАП).

Нужно ли сообщать куда-то, что ты сдал/снял квартиру?

Да, если заключен договор аренды (найма) и срок его действия больше года, договор подлежит госрегистрации в Росреестре. Заявление о регистрации нужно подать не позднее, чем через один месяц со дня заключения договора. При этом договор вступит в силу с момента госрегистрации (ст. 674 ГК). "Если договор не зарегистрирован, то наниматель и наймодатель могут быть привлечены к административной ответственности по ст. 19.21 КоАП", – пояснила Михалевич. Максимальный штраф по этой статье для граждан составляет 2000 руб.

Собственник, сдавший квартиру в аренду, обязан самостоятельно исчислить и уплатить НДФЛ в размере 13% от суммы дохода (письмо Минфина от 2 октября 2014 г. № 03-04-05/49525, п. 1 ст. 223 НК, ст. 228 НК).

Когда может быть увеличена арендная плата?

В любой момент по соглашению сторон, а без него – только если это прописано в договоре аренды (например, указано, что арендодатель вправе увеличить плату в случае изменения стоимости коммунальных платежей или если размер арендной платы подлежит индексации). Если в договоре ничего такого нет, а арендодатель все же увеличил стоимость аренды, то можно обратиться в суд. Прекращать платить за арендованное имущество не рекомендуем, поскольку договором может быть предусмотрена неустойка.

В каких случаях можно досрочно расторгнуть договор?

Договор безвозмездного пользования, заключенный без указания срока, может быть расторгнут в любое время. Для этого нужно лишь предупредить другую сторону за месяц, если договором не предусмотрен иной срок (ст. 699 ГК РФ). А вот с договором имущественного найма сложнее. Наниматель может расторгнуть его в любое время, письменно предупредив наймодателя за три месяца (ст. 687 ГК). При этом наймодатель может расторгнуть договор только в судебном порядке, например, если наниматель не платит в течение 6 месяцев (при краткосрочном найме – более 2 раз), если он разрушил или испортил квартиру, использует помещение не по назначению, беспокоит соседей и т. д.

Расторжение договора всегда влечет выселение жильца.

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

3.2 Москвичам облегчили регистрацию прав на недвижимость

Гражданам, желающим зарегистрировать свои права на имущество, теперь будет проще подтвердить данные справок, собранных из более чем сотни федеральных и муниципальных органов власти. В этом им оперативно помогут сами чиновники. В августе московское управление Росреестра было подключено к автоматизированной системе государственных и муниципальных услуг и функций (АС ГУФ), и процесс обслуживания в ведомстве ускорился.

Как рассказал Legal.Report начальник отдела повышения качества данных ЕГРН Управления Росреестра по Москве Тимур Биксентеев, благодаря новой онлайн-системе специалисты Росреестра получили возможность запрашивать сведения из таких федеральных и муниципальных организаций и ведомств, как ФМС, МВД, столичное БТИ, Департамент городского имущества города Москвы, Москомархитектура, Мосгосстройнадзор, Москомэкспертиза, столичное Управление ЗАГСа, Федеральная налоговая служба, Пенсионный фонд России и других. В общей сложности организован доступ к более чем 190 сервисам.

Росреестр был подключен к этой системе достаточно давно, но лишь в качестве поставщика информации. Сейчас же речь идет о том, что столичному управлению ведомства сервисы становятся доступны именно как потребителю. Алгоритм подключения реализован по защищенным каналам связи.

По словам Биксентеева, ответы на большинство запросов можно получить в течение рабочего дня. Тем самым практически сводится к минимуму риск неправомерных сделок, которые в свое время имели место сразу после смерти граждан – владельцев имущества. По новому Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» органы ЗАГСа направляют в Росреестр сведения о регистрации смерти физического лица в трехдневный срок. Теперь эти и иные данные доступны в электронном формате – регистраторы могут получить их через несколько часов.

В отдельных случаях, если есть сомнение в подлинности предоставляемых гражданином документов, специалисты Росреестра оперативно «пробьют» их через АС ГУФ в течение часа.

Также, говорит Биксентеев, регистратор имеет техническую возможность сразу же запросить или проверить наличие выписки из домовой книги, свидетельство о смене фамилии, рождении

или смерти. А при работе с юридическими лицами – выписки из налоговых органов, разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию объектов.

Более качественная правовая экспертиза документов позволяет предупредить всевозможные противозаконные действия. Если раньше на нее уходила неделя и более, то теперь реальный срок сократился в несколько раз.

Источник: Legal.Report

4. Публикации в прессе

4.1 Земля что дышло. Как воронежские фермеры лишаются участков, выданных в пожизненное владение

Главы нескольких КФХ в прилегающем к Воронежу Новоусманском районе рискуют потерять поля, которые обрабатывали с начала 1990-х. Участки оказались в собственности других лиц, сумевших удачно провести межевание так, что границы их владений почти полностью совпали с фермерскими.

Мать пятерых детей Любовь Клопова стала фермером в 1992-м. Ей выделили 20 гектаров пашни на территории совхоза "Рогачевский". Глава района издал постановление, директор хозяйства и руководитель сельсовета показали поле. Составили акт с отметкой: "Границы земельного участка в натуре главой К(Ф)Х были приняты, ясны и понятны". Клопова обрабатывала свои гектары два десятка лет, платила налоги, писала отчеты об урожаях, получала поощрения от чиновников...

В июне 2017-го за прополотые и окуренные посевы подсолнечника ее чуть не оштрафовали. Кто будет его обмолачивать в сентябре - неизвестно. Потому что Любовь Владимировна, по мнению чиновников, заняла землю самовольно.

Дома у нее хранится бумажная копия кадастровой карты района, запрошенная в архиве несколько лет назад. "Вот смотрите: К(Ф)Х Клопова Л. В.", - указывает женщина. Но тот же самый участок в 2013 году умудрились выделить из бывших совхозных земель в качестве паев, сформировать, поставить на кадастровый учет и продать. С новым собственником у Клоповой тяжба в суде.

- Земли, которые выдавались для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, изначально не были паевыми. Членам колхозов и совхозов тогда предоставили землю в общую долевую собственность (по 4,5 гектара - у меня даже список дольщиков есть). А что осталось, за вычетом земель поселений и различных организаций, - зачислили в фонд перераспределения. Из него уже одедали нас. В постановлении районной администрации 1992 года значится 61 фамилия будущих фермеров. Каждый получил от десяти до 20 гектаров в пожизненное наследуемое владение, - пояснила Клопова. - Каким образом участки, уже не принадлежавшие совхозу, могли быть выделены пайщикам?.. Я обрабатываю это поле, не таясь, уже невесть сколько времени. И тут со мной начинают судиться люди, которые приобрели его у дольщиков и, видимо, хотят просто выгодно реализовать.

У нового владельца оформлен паспорт на участок с другим кадастровым номером, чем у Клоповой. Но Любовь Владимировна в 2005-м поставила землю на учет без границ, так право собственности и зарегистрировали. А ее нынешние противники сразу провели межевание. И

когда она попыталась утвердить границы своего поля, выяснилось, что это невозможно: аккурат на его месте уже значилась чужая собственность. В 2017-м эфемерным оказалось и само право пожизненного владения.

- В том давнем постановлении райадминистрации было указано, что она обязуется до 15 апреля 1992 года провести землеустроительные работы по ограничению участков в натуре и выдать главам К(Ф)Х государственные акты на пожизненное наследуемое владение. Нам выписали документы не на официальных бланках - без герба. У новоусманского фермера Михаила Землякова, который получил свой надел годом раньше, на аналогичной бумаге помечено - мол, она выдается в связи с тем, что бланков гособразца на данный момент нет, и будет заменена. Так нам ничего и не заменили, - рассказала Любовь Клопова.

Сегодня закон гласит, что акт на пожизненное владение равнозначен записи в ЕГРП, если соответствует форме, утвержденной в 1991-м Советом министров РСФСР...

Похожая ситуация сложилась с землями еще нескольких К(Ф)Х, созданных здесь четверть века назад. Михаил Земляков, например, обнаружил, что часть его земли вошла в поселок:

- Административные границы передвинули, по-моему, для того, чтобы "освободить" лакомый кусочек у реки - там лес, рядом дорога, можно турбазу или дачи сделать. Раньше это были земли поселения, а теперь - сельхозназначения. Мои же гектары теперь в составе Волны-Шепелиновки. Я получил участок в пожизненное наследуемое владение до 1997 года и не обязан был в какие-то заданные сроки регистрировать его в собственность. Но такое ощущение, что очень дальновидные люди смотрят по публичной кадастровой карте, где в районе не оформлены в границах земли - чтобы ими воспользоваться...

Фермера Василия Аксенова огорошил заявлением сосед: мол, я твой участок выкупил, ты на него больше не заезжай.

- Не пустили меня сеять, и все, - развел руками Василий Иванович. - Хотя документов о том, что имеют право на мою землю, не показали. Я обратился в прокуратуру, оттуда жалобу перенаправили в облправительство, спустили в район, оттуда в полицию... Участковый в этих делах и подавно не разбирается. Осенью, чую, война у нас будет. В администрации района сказали: "Накладку вышла". Главное, благодарностей за все эти годы вручили - кучу. А землю увели. Соберу, наверное, эти грамоты и сдам главе.

В департаменте имущественных отношений региона Аксенову подтвердили, что участки для К(Ф)Х предоставлялись из земель запаса или фонда перераспределения и что право наследуемого владения, приобретенное до введения Земельного кодекса, за фермерами сохраняется, но подлежит переоформлению. Для этого нужно провести кадастровые работы по установлению границ, получить межевой план и с ним обратиться в управление Росреестра, а затем в суде защищаться от самовольного занятия. Однако, констатировали чиновники, на том же месте расположен участок ООО "Русь", которому выделили доли из земель колхоза (в 2012-м на них зарегистрировано право общей долевой собственности)! Каким образом это поле могло числиться в 1992 году в землях запаса или перераспределения, а спустя 20 лет - в собственности пайщиков, загадка. Но нетрудно предположить, что при попытке установить границы перед Аксеновым возникнет то же препятствие, что перед Любовью Клоповой. Выделить одну и ту же землю разным лицам, получается, можно - но зарегистрировать ее в кадастре уже никак нельзя.

Юрий Жуков обрабатывает 20 гектаров, выделенных из земель ПТУ. В Его участок "попал" в состав более крупного надела (100 гектаров), который власти отдали арендатору - другому

фермеру. На 49 лет. Правда, тот за пользование земель долго не платил, что признали и местные чиновники. Но от идеи перераспределить эти сто гектаров не отказались. Обеспокоенный Жуков стал запрашивать в архиве документы, которые администрация района обязывалась выдать ему в далеком 1992-м.

- Государственный акт на пожизненное наследуемое владение с приложением плана земель на мое имя "на хранение не поступал". Регистрационные карточки на К(Ф)Х - тоже, - цитирует ответы Юрий Николаевич. - Мы с коллегами по несчастью заказывали межевание. Но чиновники не подписали межевые планы, сделанные нам инженером. Между тем в Росреестре мне сообщили, что для разрешения вопроса со своими 20 гектарами я должен оформить их на себя в границах - отделить от остальных 80.

К сожалению, подобные ситуации встречаются достаточно часто, констатировал управляющий партнер консалтинговой группы "Дивиус" Иван Гусев:

- Граждане считают выданные им 20 лет назад документы надлежащим подтверждением права собственности. Это действительно так, но с некоторыми ограничениями. Ограничения заключаются в том, что если отсутствуют карты с обозначением границ выделенного участка, то кроме как со слов, установить его границы не предоставляется возможным. А участок, границы которого не установлены в электронных координатах, всегда выглядит лакомым куском для любителей легкой наживы. Сразу возникает желание расширить границы населенных пунктов, чтобы потом получить эту землю у муниципалитета или, наоборот, уменьшить границы населенного пункта и размежевать земли в счет паев. Самые интересные подобные баталии развернулись на территории Рамонского района в границах одного из бывших колхозов. Там тоже, земля была выделена сельхозпроизводителю, но после расширения границ населенного пункта часть ее перешла муниципалитету, который распорядился территорией по своему усмотрению. Фермерам необходимо оспаривать постановку земельных участков на кадастровый учет и лишь только после этого устанавливать координаты своего.

Закон предусматривает такое понятие, как приобретательная давность: если человек открыто, непрерывно и добросовестно пользуется участком более 15 лет, на основании этого можно установить право на него через суд. Но и здесь есть нюанс: земля не должна находиться в публичной собственности, подчеркнул Гусев.

Коллизия в Новоусманском районе приобрела особую остроту на фоне разгоревшегося там скандала с "уводом" земель. Уголовное дело возбудили в СК по Воронежской области части 3 статьи 159 УК РФ (мошенничество). По мнению следователей, группа жителей при содействии местных чиновников причинила муниципалитету многомиллионный ущерб, похитив более десяти (по одной из версий - до сотни) участков. Их выделяли на льготных условиях - без очереди - инвалидам, а те почти сразу же продавали землю третьим лицам. Инвалиды, по-видимому, были введены в заблуждение и могли получать за посредничество чисто символические суммы.

В администрации Новоусманского района и в квартирах подозреваемых прошли обыски, на два месяца в СИЗО отправлена дочь главы района Любовь Овчинникова. Санкция, по которой возбуждено дело, предусматривает наказание в виде лишения свободы сроком до шести лет.

Пристальное внимание к земельным отношениям в соседних с Воронежем районах - Семилукском, Новоусманском и Рамонском - приковано с июля. Тогда губернатор Алексей Гордеев заявил, что местные жители часто жалуются на нарушения в сфере оборота участков, которые порой происходят с привлечением административного ресурса.



Добавим, что жалобы на распределение земель поступают и из Каширского района, который также граничит с областным центром. Там бывали случаи, когда одно поле оказывалось в аренде у двух хозяйств. "РГ" сообщала о казусе с землей, на которой трудился покойный фермер Виктор Красилов. Прошлой осенью он, будучи тяжело больным, не успел продлить договор с администрацией. Через несколько дней после похорон вдова узнала, что участок сдан другому. Все попытки вдовы вернуть поле хотя бы на сезон, чтобы "отбить" вложения, окончились неудачей.

Елена Перегудова, руководитель управления Росреестра по Воронежской области:

- Каждое второе обращение ко мне на личном приеме связано с земельными спорами. Напомню, с 2006 года действует так называемый закон о "дачной амнистии", который позволяет поставить на кадастровый учет участок без определения границ и зарегистрировать право на него. Однако разработан законопроект, согласно которому без межевания эти процедуры станут невозможны. Есть основания думать, что закон заработает в ближайшие полгода. И тогда распорядиться участком, поставленным на учет по "дачной амнистии", удастся только после установления его границ и площади. А это процесс традиционно болезненный. Граждане, которые захотят распорядиться своими участками, должны будут обращаться к кадастровым инженерам для проведения работ по межеванию и внесения изменений в Единый госреестр. И может случиться так, что из-за перегрузки инженеры сдвинут сроки выполнения работ, поднимут цены на свои услуги. Хотелось бы этого избежать. В Воронежской области в границах зарегистрировано менее половины от общего количества земельных участков. Поэтому, когда упомянутый мной закон вступит в силу, многие собственники могут столкнуться с ограничениями по обороту земельных участков. Стоит позаботиться о межевании заранее.

В 2017 году прокуратура выявила немало нарушений земельного законодательства, связанных с предоставлением в регистрирующие органы подложных документов при приобретении прав. Материалы о казусах в Воронеже и Рамонском районе были направлены в органы предварительного расследования. После проверок удалось привести в соответствие с законом приказы регионального департамента имущественных и земельных отношений, где необоснованно устанавливались повышенные (порой более чем на 200 процентов) арендные ставки за пользование участками на территории некоторых муниципалитетов. В Каширском районе ставки, напротив, занижались. В ряде случаев договоры аренды заключались при отсутствии сведений о местонахождении объектов. В Петропавловском районе не соблюдались предусмотренные законом сроки аренды. В Кантемировском - не публиковали, как положено, извещения о предстоящем предоставлении земель. В Новоусманском - не принимали обязательное решение о предварительном согласовании места размещения объекта и утверждении акта выбора участка.

Источник: [Российская газета](#)

4.2 Квартыры одиноких стариков предлагается продавать только через нотариуса

В Госдуму был внесен закон, предлагающий оформлять исключительно через нотариуса сделки с жильем, принадлежащим одиноким старикам.

Предполагается, что такая мера защитит, пожалуй, наиболее уязвимых людей от обмана и насилия. С инициативой выступила группа депутатов Госдумы. "Одиноким пенсионеры и инвалиды являются наиболее уязвимой категорией населения, которые из-за недостаточной

информированности, излишней доверчивости и невозможности посоветоваться с близким человеком часто оказываются потерпевшими не только от недобросовестных, но и от преступных действий, - говорится в пояснительной записке. - Не секрет, что "черные риелторы" ищут своих жертв, прежде всего среди наименее защищенных граждан".

Между тем нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона. Он не выступает на чьей-либо стороне, но защищает сразу всех, чтобы ни у кого не было потом проблем. Его задача - все проверить, со всеми переговорить, подробно объяснить. Сделка, где явно собираются обидеть незащищенного старика, через нотариуса не пройдет.

В Федеральной нотариальной палате России корреспонденту "РГ" сообщили, что инициативу еще не изучали.

"Данный законопроект является инициативой депутатов Государственной Думы, концепция и текст законопроекта субъектами права законодательной инициативы не направлялись в Федеральную нотариальную палату и не согласовывались с ней, поэтому до подробного изучения текста законопроекта комментировать его каким-либо образом с нашей стороны преждевременно", сообщили представители ФНП.

Вместе с тем, эксперты отмечают, что предыдущие решения законодателя, повысившие привлекательность нотариальной формы сделок с недвижимостью, принесли положительные результаты. Поэтому к идее ввести повышенную защиту для одиноких стариков, возможно, тоже стоит прислушаться.

"Полная имущественная ответственность нотариуса гарантирует защиту прав собственности, более того, это позволяет обеспечить достоверность данных государственных реестров, - рассказывают в Федеральной нотариальной палате. - Несомненно, распространение нотариальной формы сделок положительно влияет на общую ситуацию в сфере оборота недвижимости, кардинально снижает количество правонарушений и повышает законность сделок".

Нотариальные тарифы в последнее время были серьезно снижены. Напомним, что сегодня размер пошлины для сделки, подлежащей обязательному нотариальному удостоверению, составляет 0,5 процента от ее стоимости, но не выше 20 тысяч рублей. Для рядовой квартиры в регионах страны стоимостью 1,5 млн рублей совокупные затраты гражданина на нотариальное удостоверение сделки в среднем не превышают 10-12 тысяч рублей. Для квартиры в Москве ценой 7 млн рублей нотариальный тариф составит 20 тысяч рублей. При этом существующая система льгот также учитывает интересы граждан: в 2016 году нотариусами было совершено 1,5 млн нотариальных действий с применением льгот, на общую сумму более 2 млрд рублей. Иными словами, для стариков предлагаемые нормы точно не будут неподъемными.

"Защита прав социально незащищенных лиц, тем более одиноко проживающих пенсионеров, является одной из наиболее актуальных проблем, учитывая высокий уровень криминальных посягательств на их жилье и многообразие мошеннических схем, - рассказывают в Федеральной нотариальной палате. - Но в любом случае принятие каких-либо решений в этой сфере должно быть взвешенным и продуманным, учитывать возможные последствия, преследовать общественную пользу".

Напомним, что правоохранители регулярно разоблачают банды так называемых "черных риелторов", разыскивающих одиноких стариков с квартирами. После сделки пенсионеров

нередко убивают. Например, в прошлом году во Владимире была осуждена банда, заработавшая более 40 миллионов рублей на одиноких стариках и инвалидах. Преступники входили в доверие к потерпевшим, затем похищали паспорт и правоустанавливающие документы на жилье. Затем проводили фиктивные сделки. А стариков просто выбрасывали из квартир.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.3 В России создана система защиты прав участников долевого строительства

Единая информационная система жилищного строительства начнет работу с 1 января 2018 года, сообщили в АИЖК. В ней будут собраны все сведения о проблемных объектах недвижимости. Получить доступ к этим сведениям смогут граждане, контролирующие органы местного самоуправления, застройщики, участники долевого строительства и другие участники жилищных отношений. Система станет тем инструментом, который позволит осуществлять функции по мониторингу и анализу состояния жилищной сферы в регионах страны.

Система поможет повысить качество и оперативность предоставления пользователям информации в отношении всех многоквартирных домов, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства в России.

Информационная система создается в рамках поручения Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова и Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ. АИЖК выступает ее оператором.

Источник: [Российская газета](#)

4.4 Сосед на крыше. Жители столицы Дагестана столкнулись с беспределом строительных компаний.

Не найдя в городе земли для застройки, а скорее всего, желая сэкономить на покупке участка, строительная компания решила возводить дополнительные этажи на крыше стандартной махачкалинской многоэтажки по улице Энгельса, 19. На протесты жителей застройщик ответил, что в качестве "компенсации" облагородит двор и посадит в нем деревья.

Жильцы начали обращаться за помощью в мэрию, прокуратуру, к главе Дагестана, другие органы власти. В большинстве приходили стандартные отписки: "Пока не начали строить этаж, повода для беспокойства нет".

На прошлой неделе "повод для беспокойства" нашелся. Во двор въехали машины, груженные арматурой, досками и другими стройматериалами. Появился подъемный кран, который собирался поднять все это на крышу. Благодаря бдительности жильцов, вызвавших наряд полиции, работы удалось на время прекратить. Однако застройщик не успокаивается. На просьбу корреспондента "РГ" предъявить имеющиеся разрешительные документы, тот ответил: "Будут готовы через пару дней".

Строительство, по словам жильцов, чего не отрицает и сам застройщик, "курирует" один из министров республиканского правительства. Как полагают жильцы, этим и объясняется нежелание исполнять законы.

На запрос "РГ" из прокуратуры Махачкалы пришел ответ, что разрешение на надстройку дополнительного этажа уполномоченным органом не выдавалось. В управлении по вопросам координации капитального строительства мэрии Махачкалы "пообещали" разобраться, но так и не сказали, выдавались застройщику какие-то разрешительные документы или нет.

- Как в принципе мэрия может давать разрешение на строительство этажей на крыше дома? Это надо ломать несущие плиты, крышу! А если землетрясение? - возмущается жительница злополучного дома Патимат Магомедова.

На встрече с жильцами дома, на которой присутствовал и застройщик, начальник отдела лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами Госжилинспекции Дагестана Магомед Шамхалов пояснил, что согласно статьям 36 и 40 Жилищного кодекса РФ, если проводится реконструкция, надстройка и отчуждение общего имущества многоквартирного дома, то на общем собрании согласие должны дать все без исключения собственники помещений. Но их об этом никто не спрашивал.

Устав от наглости "черных строителей" и попустительствующих им чиновников, жители города собираются устроить массовую акцию протеста на центральной площади Махачкалы.

Источник: [Российская газета](#)

4.5 Метр не сдается. Покупателям квартир не удается избежать платежей за лишнюю площадь

Приемка - один из самых волнительных моментов при покупке квартиры. И самых проблемных. Непонятно, кто кому останется должен после этого мероприятия. Покупатель застройщику за излишне построенные метры или девелоперу придется устранять за свой счет все недоделки?

Претензии могут возникнуть с любой стороны. В типичных для застройщика и покупателя сложностях на этапе приемки квартиры недавно разобрался Орловский областной суд. Он отклонил иск застройщика, который требовал взыскать с покупателя жилья 160,5 тысячи рублей за дополнительные метры, которые были выявлены при обмере квартиры. Покупатель со своей стороны отказывался платить эту сумму, как и принимать саму квартиру. В ней были существенные недоделки: отсутствовал подоконник, не были оштукатурены стены и заделаны щели между плитами. Клиент настаивал, что сначала следует устранить все недочеты, а потом уже доначислять платежи за дополнительные метры.

Больше всего покупателей квартир пугают именно лишние метры. Дело в том, что квартира в проекте и в реальности может отличаться по площади. Иногда несущественно, меньше метра. Некоторые застройщики прописывают такую погрешность в договоре. К примеру, если при обмере квартиры ее площадь будет больше или меньше 0,5 метра, то доплата не требуется. Если же квартира существенно превзошла проект, покупателю придется доплатить. А если меньше, такие случаи тоже бывают, застройщик вернет деньги клиенту. "Я честно не ожидала ничего подобного, но после обмера квартира оказалась на три метра меньше положенной площади. Написала заявление и застройщик вернул 300 тысяч рублей", - рассказывает москвичка Елена П.

В случае с квартирой в Орловской области изначальная цена метра составляла 27 тысяч рублей, доплата 160 тысяч рублей. Получается, застройщик ошибся на целых 6 метров площади. Конечно, специально, полагают покупатели и интересуются, можно ли не доплачивать. Шанс есть, но очень маленький.

"Застройщики часто включают в договор положения, согласно которым цена объекта не является окончательной и может быть изменена после окончательных обмеров. В таком случае у покупателя не будет никаких правовых оснований для того, чтобы отказаться оплатить дополнительные метры", - говорит президент Гильдии юристов рынка недвижимости Олег Сухов.

Самое неприятное в этой ситуации то, что закон не содержит предела, на сколько застройщик может ошибиться. Может ли он сделать квартиру больше на 5, 10 или 15 метров. На защите покупателя стоит только одна норма. "При сильном изменении объекта вы можете заявить застройщику о ненадлежащем исполнении условий договора, так как переданный вам объект не соответствует согласованным вами параметрам", - поясняет Олег Сухов. Хотя и здесь речь скорее будет идти о расторжении договора, а не о "подарке" покупателю в виде дополнительных метров.

На практике каждая из сторон торопится поскорее закончить с приемкой квартиры. Хочется получить ключи и вселяться. Но если покупатель пропустит недоделки, которые допустил застройщик, то устранять их придется уже за свой счет. "Застройщик обязан устранить недостатки в согласованный с участником срок. Прямо этот срок не определен и на практике граждане сами решают, сколько времени давать на устранение недостатков", - говорит управляющий партнер коллегии адвокатов "Старинский, Корчаго и партнеры" Владимир Старинский. Даже если сроки не были зафиксированы письменно, для устранения недостатков строительства дается 45 дней. За каждый день просрочки с застройщика можно получить неустойку, которая согласно закону ФЗ-214 составляет 1 процент. Правда, суды зачастую считают такой размер компенсации завышенным и занижают его. И да, к сожалению, получить ее можно только через суд.

Оказаться в суде совсем несложно. Застройщики охотно затягивают сроки устранения недоделок. Они надеются, что покупателю будет жалко тратить время и нервы, он примет квартиру и устраним недочеты сам. И надо отметить, эта тактика работает, многим действительно не терпится принять квартиру даже с замечаниями.

Самое большое, что может требовать покупатель от застройщика, если тот не устранил недоделки, это расторжение договора и возврат всех уплаченных денег с процентами за пользование ими. Воплощать в жизнь такой план не каждый покупатель осмелится, но стимулировать застройщика к действиям поможет.

На что обратить внимание при приемке квартиры

- правильность установки входной двери, окон и остекления балконов, наличие подоконников, отсутствие щелей и сквозняка;
- отсутствие трещин, кривизны стен и потолков;
- наличие рабочей вентиляции, канализации, водопровода и радиаторов отопления;
- правильность монтажа электропроводки, наличие подключения к счетчику;
- проверка необходимых элементов отделки в соответствии с ДДУ.

Источник: [Российская газета](#)

5. Банкротство

5.1 Внесены изменения в законодательство о банкротстве с 1 января 2018 года

29.07.2017 внесены изменения в [Федеральный закон](#) от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Изменениям подверглись ряд общих положений Закона о банкротстве, а также нормы о банкротстве застройщиков. Поправки вступают в силу с 1 января 2018 года.

Изменение общих положений

Закон распространил обязанность опубликования уведомления о намерении обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц на любого конкурсного кредитора, должника, работника, бывшего работника должника. Ранее данное требование распространялось только на конкурсного кредитора – кредитную организацию. Изменения направлены на обеспечение открытости информации о потенциальном банкротстве компании и полностью исключит практику получения должниками судебных решений о взыскании в пользу аффилированных структур с тем, чтобы подать заявление о банкротстве, «перехватив» инициативу у кредитной организации, которая в настоящее время не может подать заявление без соответствующей публикации.

Изменение норм о банкротстве застройщиков

1. Создается публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд), который, в числе прочего, формирует компенсационный фонд за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки. На первом этапе размер обязательных отчислений в компенсационный фонд будет составлять 1,2 % от цены каждого договора долевого участия и может пересматриваться законодателем не чаще одного раза в год.

2. Закон предоставляет дополнительные гарантии гражданам – участникам строительства при банкротстве застройщиков, которые осуществляли взносы в компенсационный фонд (участники долевого строительства), в частности:

- конкурсный управляющий обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения иного застройщика в целях урегулирования обязательств перед участниками долевого строительства;
- собрание участников долевого строительства вправе решать вопрос о способе исполнения обязательств застройщика путем получения возмещения от Фонда в размере уплаченной цены договора участия в долевом строительстве, но не более средней рыночной стоимости в пределах ста двадцати квадратных метров;
- наряду с получением возмещения от Фонда у участников долевого строительства, как и ранее, остается возможность погашения требований
 - путем передачи им объекта незавершенного строительства,
 - путем передачи им жилых помещений,
 - путем привлечения иного застройщика;

- решения принимаются отдельно в отношении каждого объекта строительства только теми гражданами – участниками долевого строительства, которые имеют требования в отношении данного объекта, тремя четвертями голосов.

3. Закон устанавливает, что требования всех участников строительства (в том числе участников долевого строительства) предъявляются конкурсному управляющему не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, который рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр. Ранее требования участников строительства включались в реестр на основании определения суда, что существенно затягивало сроки проведения процедуры банкротства застройщика и проведение собрания участников строительства в целях решения вопроса о способе погашения их требований. В соответствии с изменениями, внесенными Законом, арбитражный суд будет рассматривать требования участников строительства, только если лицами, участвующими в деле о банкротстве, заявлены возражения в отношении предъявленных конкурсному управляющему требований.

4. Предусматривается порядок финансирования мероприятий по завершению строительства объектов, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами.

5. Устанавливается требование об обязательной аккредитации Фондом арбитражного управляющего, утверждаемого судом в деле о банкротстве застройщика, осуществлявшего взносы в компенсационный фонд.

6. Важным нововведением является то, что при рассмотрении дела о банкротстве застройщика не будут применяться процедуры наблюдения и финансового оздоровления. Первой вводится процедура конкурсного производства, однако возможен переход к внешнему управлению, если в ходе конкурсного производства появились достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена (статья 201.15.3 Закона о банкротстве).

Указанные изменения позволят сократить срок процедуры банкротства застройщика за счет исключения обязательной в настоящее время процедуры наблюдения и оптимизации мероприятий, проводимых арбитражным управляющим и судом в деле о банкротстве застройщика. Участникам долевого строительства предоставляется больше возможностей по урегулированию обязательств застройщика перед ними. Соответственно, в отношении объектов, по которым застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд, участникам строительства будут предоставлены более существенные гарантии удовлетворения их требований в делах о банкротстве, чем это было ранее.

Источник: [Регфорум](#)

5.2 Спорный срок: когда кредитор может требовать деньги с поручителя должника

Фирма не смогла погасить кредит и "упала" в банкротство. Поручителем по этому займу выступала директор компании, к ней-то банк и предъявил свои требования. Однако руководитель предприятия заявила, что кредитная организация сделала это слишком поздно, не уложившись в годичный срок для заявления такого требования. У сторон возник спор, с какой даты надо его отсчитывать. Дело дошло до [Верховного суда](#).

С какого момента надо отсчитывать срок исковой давности, чтобы кредитор мог предъявить требование к поручителю должника при его банкротстве? С момента введения процедуры наблюдения или когда уже наступило конкурсное производство в несостоятельной фирме? Однозначного ответа на этот вопрос в судебной практике нет, говорит юрист АБ ["Линия Права"](#) Фаррух Саримсоков. Он приводит в пример акт [Арбитражного суда Московского округа](#) от 6 февраля 2014 года по делу № [А40-85353/2010](#) и постановление [12-го ААС](#) от 10 октября 2016 года по делу № [А57-23400/2015](#). АСМО решил, что требования к поручителю можно предъявить, только дождавшись конкурсного производства. А12-й ААС посчитал, что уже при наблюдении стоит требовать деньги с поручителя. Заложником этой ситуации и стала Анна Кабанова.

Кредит без возврата

В 2013 году "Алмазэргиэнбанк" выдал ее фирме "ПК-Финанс" многомиллионный кредит на три года (сумма вымарана из актов). Поручителем по этому соглашению выступила директор предприятия – Кабанова. Стороны в договоре не указали конкретный срок поручительства, отметив, что оно прекращается после погашения всех обязательств должника.

Компания так и не смогла вернуть всю сумму займа, потому что в 2015 году началось ее банкротство (дело № [А56-4226/2015](#)). Сначала [Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области](#) определением от 22 апреля 2015 года ввел в "ПК-Финанс" процедуру наблюдения. Банк 15 июня 2015 года подал в арбитражный суд заявление с просьбой включить всю сумму долга компании в реестр требований кредиторов, что и было сделано.

А 12 октября того же года признал фирму банкротом, открыв в отношении нее конкурсное производство. Тогда кредитная организация решила взыскать долг компании – 53 млн. руб., с поручителя в судебном порядке в августе 2016 года.

Как считать будем

Однако ответчик не согласился с таким требованием, заявив, что поручительство директора уже прекратилось. Кабанова указала на то, что в договоре поручительства не указан его конкретный срок. Следовательно, обязательство ответчика заканчивается, если кредитор *"в течение года со дня наступления срока исполнения обязательства не предъявит иск к поручителю"* (п. 6 ст. 367 ГК), пояснила Кабанова. По ее мнению, годичный срок надо считать с той даты, когда суд ввел процедуру наблюдения в "ПК-Финанс". Значит, он истек еще в апреле 2016 года, заключила ответчик.

Однако [Якутский городской суд](#) не согласился с таким расчетом. Судья [Евгений Лукин](#) пояснил, что по закону спорный срок надо отсчитывать с того момента, когда компанию признали банкротом – 12 октября 2015 года (ч. 1 ст. 126 Закона "О несостоятельности (банкротстве)"). Следовательно, банк уложился со своим заявлением в предусмотренные 12 месяцев после этой даты (дело № [2-12098/2016 ~ М-11546/2016](#)). Апелляция согласилась с таким выводом Якутского горсуда и оставила его решение без изменений (дело № [33-5908/2016](#)).

А где вы раньше были?

Кабанова не согласилась с актами нижестоящих инстанций и оспорила их в [Верховный суд](#). На заседании в ВС 8 августа 2017 года она явилась лично и продолжала настаивать на своей позиции: "Срок к предъявлению требований банка закончился 22 апреля 2016 года". Она снова уверяла, что год надо отсчитывать с момента введения процедуры наблюдения в компании.

Екатерина Мавлеева, представляющая банк, оказалась краткой и попросила отказать в жалобе Кабановой. Однако именно к истцу у "тройки" судей возникло больше всего вопросов.

– Почему между введением процедуры "наблюдения" и конкурсным производством вы не могли потребовать деньги с ответчика? – поинтересовался председательствующий Сергей Асташов.

– Понимаете, у банка была устная договоренность с Кабановой, что она будет содействовать погашению этого долга. Однако у нее так и не получилось это сделать, поэтому все закончилось судом так поздно, – объясняла Мавлеева.

– А когда последний раз фирма заплатила по кредиту? – спросил судья Сергей Романовский.

– В декабре 2014 года, – робко ответила представитель истца.

– Так почему же вы не обратились к поручителю сразу, а сделали это лишь спустя почти 2 года? – допытывался Романовский.

– Мы просто исходили из предположения, что если потребуем деньги раньше банкротства предприятия, то нам откажут, – ответила Мавлеева.

ВС выбрал свою дату

Выслушав все оводы сторон, "тройка" судей удалилась в совещательную комнату и спустя несколько минут огласила итог: отменить акт апелляции и отправить дело на новое рассмотрение обратно в [Верховный суд республики Якутия](#).

В мотивировочной части решения судьи ВС указали на то, что задолженность компании по ежемесячным платежам появилась еще с января 2015 года. А ответственность поручителя перед кредитором возникает в момент неуплаты заемщиком даже части долга, подчеркнула Судебная коллегия по гражданским делам ВС (дело № [74-КГ17-12](#)).

Следовательно, срок для предъявления требований к поручителю нужно исчислять с 15 июня 2015 года – даты, когда банк подал в арбитражный суд заявление с просьбой включить всю сумму долга компании в реестр кредиторов, решил ВС. Таким образом, кредитная организация не уложились в законный срок, и нижестоящим судам надлежало отказать ей в иске.

Эксперты "Право.ru": "Нижестоящие инстанции правы"

Однако до начала заседания в Верховном суде эксперты издания не сомневались в том, что ВС поддержит решения нижестоящих инстанций. По словам адвоката "S&K Вертикаль", Алены Бачинской, основной правовой вопрос в этом споре касается толкования ч. 3 ст. 63 Закона о банкротстве ("Последствия вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения"). Эксперт отмечает, что эта норма содержит положение, согласно которому срок исполнения обязательств должника, возникших до возбуждения дела о банкротстве, считается наступившим, уже когда вводится процедура наблюдения. Вместе с тем в норме есть оговорка, что такое правило применяется только для цели участия в деле о банкротстве, замечает юрист. Так что это положение не относится к договорам поручительства, говорит Бачинская. Юрист КА "Ковалев, Тугуши и партнеры". Роман Крылов добавляет, что подобная позиция подтверждается и в п. 48 [постановления пленума ВАС от 12 июля 2012 года № 42 "О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством"](#).

Мария Сидорова, руководитель судебной практики АБ "А2.Адвокаты", соглашаясь с коллегами, объясняет, что когда компания входит в процедуру наблюдения, то еще не факт, что ее признают в дальнейшем банкротом. У нас ведь по закону еще предусмотрены такие процедуры, как финансовое оздоровление или внешнее управление, напоминает юрист: "После них

должник восстанавливает свою платежеспособность и выходит из банкротства". Пока фирма находится в наблюдении, она не теряет никакой своей правоспособности: может заключать сделки, а гендиректор и сотрудники компании продолжают выполнять свои обязанности, подчеркивает Сидорова.

Мерген Дораев, партнер АБ "ЕМПП", отмечает, что основным способом защиты поручителя в таком споре все же является доказывание недобросовестного поведения кредитора в рамках банкротства должника. Кроме того, эксперт предупреждает, что решение в пользу ответчика по этому спору даст кредиторам возможность предъявлять иски к поручителям сразу после введения наблюдения в отношении должника: "Никто не будет ждать, пока общество объявят банкротом".

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

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: admin@yurbureau.ru

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

тел./факс: +7 495 625 95 24