



АДВОКАТСКАЯ ПАЛАТА



№ 9
сентябрь
2016



Редакционный совет журнала «Адвокатская палата»

Председатель редакционного совета журнала
Галоганов Алексей Павлович, адвокат, президент АПМО;

Боровков Юрий Михайлович, адвокат, первый вице-президент АПМО;

Володина Светлана Игоревна, адвокат вице-президент ФПА РФ,
член Квалификационной комиссии АПМО;

Добровольская Светлана Игоревна, адвокат, руководитель
Экспертно-консультационного совета АПМО;

Семенова Екатерина Юрьевна, Уполномоченный по правам человека
в Московской области;

Ковалева Лидия Николаевна, адвокат, советник президента АПМО;

Никифоров Александр Владимирович, адвокат, отв. секретарь
Квалификационной комиссии АПМО;

Новолодский Юрий Михайлович, адвокат, президент Балтийской коллегии
адвокатов;

Пепеляев Сергей Геннадьевич, адвокат, член Совета АПМО, член Совета ФПА РФ;

Пилипенко Юрий Сергеевич, адвокат, президент ФПА РФ;

Юрьев Сергей Сергеевич, адвокат, председатель президиума КА «Межрегион»;

Яртых Игорь Семенович, адвокат, председатель президиума КА «Яртых и коллеги»,
член Совета АПМО.



Александр Жбанков,
шеф-редактор «АП»

Дорогие друзья!

Вот и прошла отпускная пора: судьи и работники следственных органов вернулись на рабочие места, процессы стали динамичнее. Надеемся, что и нашим коллегам удалось выкроить время для отдыха. При этом вы нашли возможность поделиться своими мыслями, подготовить интересные материалы.

Представляем вашему вниманию тематический выпуск журнала «Адвокатская палата». Этот выпуск особенный. Значительный объем проведенных дел, собранных новостей, аналитических работ посвящен отношениям и связанным с ними спорами в сфере недвижимости.

При подготовке номера мы поставили перед собой цель организовать для

вас площадку по обмену опытом в этой довольно сложной области знаний и правоприменительной практики. Особого внимания заслуживает авторский состав. Теперь мы имеем возможность не только изучить опыт практикующих юристов, но и посмотреть на актуальные проблемы в области недвижимости с точки зрения экспертов и даже страховщиков.

К моменту сдачи номера в печать к нам продолжали приходить статьи данной тематики, которые обязательно войдут в следующие выпуски журнала.

Надеемся, что на этих страницах каждый найдет для себя интересный и полезный материал.

Здание палаты как внешний облик подмосковной адвокатуры

На последнем заседании Комиссии ФПА по этике и стандартам, состоявшемся в конце минувшего месяца, на рассмотрение членов комиссии был представлен проект Стандарта организации адвокатской деятельности и места размещения адвокатского образования.



М. Н. Толчеев,
вице-президент АПМО

Указанный стандарт предполагает ввести минимальные требования, предъявляемые к процессу организации адвокатской деятельности, направленные на создание надлежащих и достаточных условий для оказания квалифицированной юридической помощи, осуществления приема обращающихся граждан, сохранения адвокатской тайны, а также хранения документов, бланков строгой отчетности, документов, отражающих финансово-хозяйственную деятельность адвокатского образования.

В свете подготовки данного документа на уровне обязательного для всех рос-

сийских адвокатов стандарта особо актуальными представляются вопросы, которые ставят перед Адвокатской палатой Московской области ее члены.

Вопросы эти касаются общего «дома» подмосковных адвокатов — ремонта фасада и крыши, устранения постоянных протечек, качества отделки внутренних помещений, ветхости некоторых конструкций. Как справедливо замечают гости адвокатской палаты, первое впечатление второй раз не произведешь, и по зданию адвокатской палаты формируют образ всей подмосковной адвокатской корпорации в целом.

Но вопрос не столь прост, как может показаться на первый взгляд. Дело в том, что здание находится, по сути, в аварийном состоянии. Попытка осуществить ремонт крыши, смету которого одобрила состоявшаяся в феврале конференция, провалилась.

● *Как справедливо замечают гости адвокатской палаты, первое впечатление второй раз не произведешь*

Такой ремонт может не просто не исправить, но полностью разрушить строение из-за негодного состояния перекрытий. Аналогичная проблема возникла и с ремонтом подвала, который постоянно находится в состоянии судна, давшего течь.

Текущий и крайне востребованный ремонт здания при составлении его сметы превращается в итоге в капитальный ремонт с необходимостью разработки соответствующего проекта. Казалось бы, капитальный ремонт является достаточной мерой для поддержания здания в надлежащем состоянии. Только стоимость предполагаемого ремонта сравнима с постройкой нового здания или его покупкой. И получается, что адвокаты должны сделать выбор — осуществить ли подобный ремонт и сохранить статус-кво еще на десятилетие или начать решение вопроса нового помещения для палаты.

В эти дебаты прибавляется аспект катастрофической нехватки места в здании, что тормозит и блокирует развитие подмосковной адвокатской корпорации — не хватает сотрудников для организации приема документов у претендентов, для организации осуществления дисциплинарных производств, количество которых год от года возрастает, отсутствует call-центр для распределения назначений среди адвокатов и прочее.

Обсуждение такого важного и основополагающего вопроса, как помещение адвокатской палаты, требует, без сомнения, участия и вовлечения всего адвокатского сообщества Московской области. Ведь необязательно сразу приобретать новое помещение, возможно, достаточно на первом этапе расширить помещение за счет арендуемых площадей. Но такой вариант повлечет неминуемое увеличение размера ежемесячных взносов, причем весьма ощутимое.



Существует вариант требовать от Московской области выделения нового помещения для адвокатской палаты на льготных условиях, на котором на данный момент сосредоточены основные усилия руководства адвокатской палаты. Однако, забегая вперед, можно представить, что такой вариант маловероятен. А, кроме того, местонахождение подобного помещения может быть предложено в одном из отдаленных подмосковных районов, что сделает адвокатскую палату труднодостижимой адвокатами ряда иных районов Московской области.

Разумеется, остается еще путь не делать ничего и ожидать окончательного разрушения здания. Но такой взгляд пред-

ставляется не самым дальновидным, так как в конечном итоге он лишь оттягивает неизбежное, уменьшая при этом стоимость текущего помещения, цена за которое пойдет в зачет нового здания в случае его приобретения.

Итак, указанным стандартом предполагается введение минимальных требований к процессу организации адвокатской деятельности. Теперь, начало обсуждения положено. Подведение его первых итогов остается за предстоящей конференцией 2017 года, которая должна будет выразить общее мнение адвокатов относительно возможных вариантов решения проблемы дома для Адвокатской палаты Московской области. •

- *По зданию адвокатской палаты формируют образ всей подмосковной адвокатской корпорации в целом*

Законодательные преобразования в сфере недвижимости

Законодательные преобразования в 2016 г., а особенно в его летний период, затронули сферу вопросов, связанных с земельными участками, нежилыми строениями и прочими объектами недвижимости.

Изменения коснулись в первую очередь множества небольших, но важных на практике вопросов жизнедеятельности как граждан, так и крупных коммерческих организаций, приобретающих недвижимость на торгах. Подробнее об этом в обзоре ниже.



Е. Ю. Лазарев,
адвокат МКА «ГРАД»

Машино-место в здании можно будет продать или сдать в аренду как объект недвижимости

С 2017 г. машино-место признается самостоятельным объектом недвижимости, если является частью здания или сооружения и имеет границы, описанные на основании законодательства о кадастровом учете. Машино-место может быть с ограждением или без него.

Сейчас находящееся в здании или сооружении парковочное место не считается самостоятельным объектом недвижимости. По мнению Минэкономразвития России и некоторых судов, машино-место

можно поставить на кадастровый учет и оформить в собственность как помещение. В случае когда парковочное место не соответствует требованиям к помещению (например, имеет границы, обозначенные лишь разметкой), рекомендуется регистрировать общую долевую собственность на здание, определив доли пропорционально размерам машино-мест.

Если на 01.01.2017 права на объект, который отвечает признакам машино-места, будут уже зарегистрированы, переоформлять их не потребуется. При наличии регистрации общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенные для стоянки, каждый сособственник сможет выделить свою долю и оформить право собственности на машино-место.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (вступает в силу 01.01.2017, за исключением отдельных положений)

- *Машино-место признается самостоятельным объектом недвижимости, если является частью здания или сооружения и имеет границы, описанные на основании законодательства о кадастровом учете*

Юрлицу, предоставившему помещение для незаконного проведения азартных игр, грозит штраф

Предлагается наказывать за предоставление помещения для незаконных организации и (или) проведения игр. Штраф составит от 800 тыс. до 1 млн руб. с конфискацией игрового оборудования. Сейчас такое предоставление запрещают, но штраф не предусмотрен.

Документ: Проект Федерального закона № 1093505-6. Внесен в Госдуму 07.06.2016

Уведомление о продаже доли владелец недвижимости сможет разместить в Интернете

С января владельцы недвижимости, у которой более 20 собственников, смогут размещать на сайте Росреестра сообщения о продаже доли третьему лицу. Исключение составят случаи, когда реализуется доля в жилом помещении.

Сейчас участников долевой собственности нужно известить по почте либо через нотариуса.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (вступает в силу 01.01.2017, за исключением отдельных положений)

Покупатель федерального имущества будет выплачивать вознаграждение независимому продавцу

Сумма вознаграждения в цену продажи не включается. Правило планируется применять, когда юрлицу поручено, в частности, организовать продажу приватизируемого имущества. Если она проводится в форме аукциона, вознаграждение выплатит победитель. Сейчас оно, как правило, платится из федерального бюджета.

Документ: Проект Федерального закона № 1073452-6. Принят в первом чтении 10.06.2016



За регистрацией аренды публичной недвижимости обратился госорган — пошлина не уплачивается

Государственные (муниципальные) органы от уплаты госпошлины за регистрацию договора аренды освобождены. Когда такой орган, как арендодатель, обращается с заявлением о регистрации, арендатор может заявление не представлять.

Если за регистрацией договора одновременно с органом госвласти (местного самоуправления) обратится один или несколько арендаторов, размер пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты.

Минфин уже давал разъяснения по вопросу о плательщике госпошлины в указанной ситуации.

Документ: Письмо Минфина России от 25.05.2016 № 03-05-06-03/29946

Собственник неиспользуемой земли сельхозназначения может лишиться ее раньше

Срок освоения участка предлагается включить в период, в течение которого допускается не использовать землю. По истечении этого периода она может быть изъята. Сейчас собственник вправе, например, сначала два года осваивать участок, а затем еще три года не использовать его.

Документ: Проект Федерального закона № 1007443-6. Принят в третьем чтении 17.06.2016

Можно выкупить публичную землю без торгов, не подтверждая ее надлежащее использование

С 15 июля арендатор сможет без торгов выкупить участок, предоставленный для сельхозпроизводства, если у уполномоченного органа не будет данных о выявленных и неустраненных нарушениях при использовании этой земли.

- *Владельцы недвижимости, у которой более 20 собственников, смогут размещать на сайте Росреестра сообщения о продаже доли третьему лицу*

Такое право возникает у арендатора по истечении трех лет, например, с момента заключения договора аренды. Сейчас, чтобы без торгов выкупить земельный участок, необходимо подтвердить (в том числе документально), что он использовался надлежащим образом.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 № 336-ФЗ (вступил в силу 15.07.2016 года)

Владельцы недвижимости смогут по своей инициативе провести комплексное развитие территории

Комплексное развитие включает не только планировку территории таким образом, чтобы наиболее эффективно использовать ее для размещения жилых домов, офисов, предприятий, но и строительство, реконструкцию этих объектов.

Возможность провести комплексное развитие территории согласно проекту получат правообладатели земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости. Участвовать в комплексном развитии смогут и арендаторы публичной

земли, если аренда долгосрочная (минимум 5 лет).

Начать комплексное развитие нужно с заключения договора с муниципалитетом. Для этого в уполномоченный орган местного самоуправления правообладатели должны направить проекты планировки и межевания территории, проект договора, а также соглашение (если правообладатель не один). Заключается договор без проведения аукциона на срок не более 15 лет.

Документ: Проект Федерального закона № 778655-6. Одобрен Советом Федерации 29.06.2016

Договор аренды не является незаключенным только потому, что отсутствует госрегистрация

Стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора. Ссылаясь на то, что он не прошел необходимую госрегистрацию, арендатор потребовал признать договор незаключенным и взыскать с арендодателя неосновательное обогащение в виде внесенных арендных платежей.

Суды установили, в частности, следующее. Имущество передано арендатору надлежащим образом, договор исполнялся сторонами, вносились арендные платежи. Данный договор нельзя признать незаключенным только потому, что он не зарегистрирован. Основания для взыскания неосновательного обогащения также отсутствуют. Подобную позицию высказывал, в частности, ВАС РФ.

Документ: Постановление АС Центрального округа от 27.07.2016 по делу № А54-5021/2015

Дольщик может уступить свое требование к застройщику о потребительском штрафе

Дольщик вправе взыскать с застройщика как неустойку за непередачу квартиры в срок, так и штраф, если застройщик добровольно не выплатит такую неустойку. В частности, требование о взыскании штрафа можно уступить. Как указал суд, оно не связано с личностью кредитора.

Документ: Постановление АС Московского округа от 24.05.2016 по делу № А41-72694/2015

Сделки по отчуждению земельных долей не нужно удостоверять у нотариуса

Изменения внесены в Закон о госрегистрации прав на недвижимость. Аналогичным образом скорректирован и Закон о госрегистрации недвижимости, нормы которого (за некоторыми исключениями) вступают в силу с 1 января 2017 г.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ (вступил в силу 04.07.2016, за исключением отдельных положений)

Подрядчик может в любой форме сообщить заказчику, что готов сдать работы

Форму и порядок извещения о готовности работ стороны вправе согласовать в договоре. Если они этого не сделали, допустимо уведомить заказчика любым способом. Кассация указала: направленный подрядчиком акт о приеме работ подтверждает, что контрагент извещен.

Документ: Постановление АС Поволжского округа от 06.05.2016 по делу № А55-4005/2015

Если застройщик арендует публичный участок, земля не переходит в собственность к дольщикам

Застройщик арендовал публичный земельный участок и возвел на нем нежилое здание. Участники долевого строительства стали собственниками помещений в этом здании. Переходит ли в общую долевую собственность участников земля под нежилым объектом?

ВС РФ посчитал, что закон такого перехода не предусматривает. Как только впервые зарегистрировано право собственности на помещение в нежилом здании, возникает множественность лиц на стороне арендатора по договору с публичным собственником участка. В описанной ситуации нельзя применить положения, по которым аренда участка прекращается, когда регистрируется право собственности на жилые или нежилые помещения в многоквартирном доме.

Если же застройщик — собственник земли, к участнику долевого строительства нежилого здания вместе с правом собственности на помещение в нем пере-



ходит право долевой собственности на участок.

Документ: Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2016), утвержденный Президиумом ВС РФ 06.07.2016. Размещен на сайте ВС РФ 12.07.2016

Владельцы прилегающей к лесу земли обеспечат ее очистку от сухой травы до прихода дождей

С 01.03.2017 это требование обязаны соблюдать все юрлица, ИП и другие субъекты, которые владеют, пользуются и (или) распоряжаются территорией, прилегающей к лесу.

Необходимо будет очистить от сухой травы, валежника, мусора и т. п. полосу шириной не менее 10 м от леса или отделить его противопожарной минерализованной полосой шириной от 0,5 м. Можно создать иной противопожарный барьер.

Исполнить обязанность следует в период со дня схода снежного покрова до того, как установится устойчивая дождливая осенняя погода или образуется снежный покров.

За нарушение рассмотренного правила, в частности, юрлицам может грозить предупреждение или административный штраф от 50 тыс. до 200 тыс. руб.

Документ: Постановление Правительства РФ от 18.08.2016 № 807 (вступает в силу 01.03.2017)

Часть единого недвижимого комплекса нельзя признать самовольной постройкой

Возник спор о сносе опоры линии электропередач, мешающей, по мнению истца, использовать земельный участок по назначению. Дело дошло до ВС РФ, который в числе прочего отметил следующее.

Ссылаясь на позицию, высказанную ранее ВС РФ и ВАС РФ, Судебная колле-

гия по гражданским делам ВС РФ указала: самовольной постройкой может быть признан исключительно объект недвижимости. Составная часть единого недвижимого комплекса (в рассматриваемом случае — это ЛЭП) самостоятельным объектом недвижимости не является. Таким образом, составную часть единого недвижимого комплекса, например опоры ЛЭП, нельзя признать самовольной постройкой.

На момент возникновения спорных правоотношений действовала иная редакция норм, в частности о самовольной постройке. Полагаем, вывод суда применим и к действующей редакции этих положений.

Документ: Определение ВС РФ от 19.07.2016 № 18-КГ16-61

Дарение доли в праве на квартиру нужно удостоверить у нотариуса

Ранее нотариальное удостоверение требовалось, например, если доля в праве общей собственности на недвижимость продавалась постороннему лицу. Теперь к нотариусу нужно обращаться при любом отчуждении этих долей. К исключениям относятся, в частности, сделки с имуществом, составляющим ПИФ.

Документ: Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ. Вступил в силу 02.06.2016, за исключением отдельных положений

Объект, созданный для обслуживания земельного участка, является его неотъемлемой частью

Сооружение является неотъемлемой частью земельного участка, если создано только для улучшения качества и обслуживания участка и не имеет самостоятельного функционального назначения. Этот объект не признается недвижимостью, права на которую подлежат госрегистрации.

Документ: Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2016), утвержденный Президиумом ВС РФ 06.07.2016. Размещен на сайте ВС РФ 12.07.2016

Со 2 августа применяется новая форма градостроительного плана земельного участка

В отличие от действующей, новая форма среди прочего содержит специальное поле, в котором указывается информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документ: Приказ Минстроя России от 06.06.2016 № 400/нр (вступил в силу 02.08.2016)

При формировании обзора использован интернет-ресурс «КонсультантПлюс: Новости для юриста». •

- *Теперь к нотариусу нужно обращаться при любом отчуждении долей в праве общей собственности*

Оспаривание кадастровой стоимости нежилых помещений в Московской области

Споры по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости — одни из самых распространенных в арбитражных судах, наряду с налоговыми, корпоративными и спорами, связанными со взысканием дебиторской задолженности, т. к. от кадастровой стоимости зависит налоговая база налога на имущество по объектам недвижимости.



С. А. Рыбаков,
председатель
Экспертного совета
АПМО

Проблема, связанная с пересмотром кадастровой стоимости объектов недвижимости, последние десять лет очень остро стоит для собственников и арендаторов.

Кадастровая стоимость нежилых помещений постоянно пересматривается.

Делается это государственными экспертами, которые не всегда используют рыночные методики для установления конечной стоимости объекта недвижимости, и выражается, как правило, в установлении завышенной кадастровой стоимости.

Адвокаты Московской области, чья деятельность связана с предоставлением

правовой помощи юридическим лицам, регулярно получают такие запросы от своих доверителей.

Тем не менее, сама проблематика формирования кадастровой стоимости объектов недвижимости вообще и нежилых помещений в частности, и варианты ее изменения освещены в юридической прессе недостаточно широко и часто являются предметом компетенции «узких» специалистов по правовому регулированию отношений в сфере строительства, недвижимости и землепользования.

Настоящая статья ставит целью в некоторой степени восполнить данный пробел и, не углубляясь в тонкие аспекты данной темы, дать простой и применимый на практике алгоритм действий адвоката, получившего вопрос от доверителя: «Как мне пересмотреть кадастровую стоимость моей недвижимости!?».



Кадастровая или балансовая стоимость для определения налоговой базы?

Согласно п. 1 ст. 378.2 НК РФ налоговая база как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, используется в отношении административно-деловых центров и торговых центров и помещений в них.

В соответствии с п. 2 ст. 378.2 НК РФ закон субъекта РФ, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, может быть принят только после утверждения субъектом РФ в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

В соответствии с п. 7 ст. 378.2 НК РФ перечень объектов недвижимого имущества, налоговая база которого определяется

исходя из кадастровой стоимости, должен утверждаться уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ не позднее 1 числа очередного налогового периода.

Согласно ст. 1.1. Закона Московской области от 15.11.2013 № 137/2013-03 налоговая база как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, определяется в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 квадратных метров и помещений в них, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.

Таким образом, процедура отнесения отдельно стоящих зданий к категории тех, в отношении которых размер налога определяется исходя из кадастровой стоимости, состоит из следующих шагов:

- *Всего имеется два правовых основания для пересмотра кадастровой стоимости: при проведении государственной оценки кадастровой стоимости использовались недостоверные сведения (т. е. техническая ошибка); рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от кадастровой*

- субъект РФ определяет перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;
- проходят процедуры по определению кадастровой стоимости данных зданий в установленном законом порядке, утверждаются результаты кадастровой оценки;
- субъект РФ принимает отдельный акт, уточняющий данный перечень, например не все объекты из перечня будут определяться по кадастровой стоимости, а те, общая площадь которых более 1000 кв. м.

Законом установлен конкретный порядок перехода расчета налога с балансовой стоимости здания на его кадастровую стоимость и связан он, в первую очередь, с включения здания в указанный перечень. Если объект недвижимости не вошел в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости, то за основу берется балансовая стоимость.

Итак, после прояснения базовых понятий возникает следующий вопрос — каков порядок оспаривания кадастровой стоимости, если собственник нежилого помещения с ней не согласен?

Основания и процедура оспаривания кадастровой стоимости нежилых помещений

Порядок пересмотра кадастровой стоимости здания урегулирован Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) и состоит из следующих основных этапов:

Определение основания для пересмотра кадастровой стоимости

Всего имеется два основания:

- при проведении государственной оценки кадастровой стоимости использовались недостоверные сведения;
- рыночная стоимость объекта отличается от кадастровой.

Здесь важно понимать, что доказать ошибочность (если нет прямых документальных подтверждений технической ошибки в данных кадастра) крайне сложно. Именно поэтому на практике основным способом уменьшения кадастровой стоимости недвижимости является установление его рыночной цены.

Рыночная оценка объекта недвижимости

Закон прямо устанавливает, что оценщик, составляющий отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости, должен состоять в саморегулируемой организации оценщиков.

Перед обращением к оценщикам нужно подготовить:

- копию кадастровой справки о стоимости земельного участка;
- копию свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок.

Результаты работы оценщика оформляются в соответствующем отчете.

Заключение, составленное оценщиком, подлежит рассмотрению экспертным советом саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Таким образом, по результатам работы оформляются два документа:

- отчет оценщика;
- положительное заключение экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков.

Все иные способы определения рыночной стоимости объекта недвижимости, в том числе независимая экспертиза оценщика, не состоящего в СРО, не будут приняты Росреестром и судом.

Заявление в комиссию при Росреестре

Следующий шаг — обращение в территориальную комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Росреестре (далее — комиссия) с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости здания и установлении ее в соответствии с рыночной.

К заявлению в комиссию прикладываются следующие документы:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- отчет оценщика;
- положительное экспертное заключение в отношении отчета оценщика,

- *Обращение в комиссию при Росреестре является обязательным для юридических лиц. Граждане вправе, минуя комиссию, напрямую обратиться в суд*

- *Порядок пересмотра кадастровой стоимости здания урегулирован Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и состоит из 4 этапов: определение основания для пересмотра кадастровой стоимости; рыночная оценка объекта недвижимости; заявление в комиссию при Росреестре; обращение в суд*

подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

Комиссия сама назначает дату и время слушания по заявлению, вызывает заявителя. Данная процедура занимает на практике не больше месяца.

Результатом рассмотрения комиссией обращения являются следующие решения:

- решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Обращение в суд

Решение комиссии об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости может быть обжаловано в суд. Важно, что для собственников — физических лиц обращение в комиссию необязательно, возможно обращение сразу в суд.

Таким образом, изменение кадастровой стоимости нежилого помещения возможно только на основании положительного решения комиссии при Росреестре или решения суда.

Правовые последствия изменения кадастровой стоимости

В случае изменения кадастровой стоимости нежилого помещения по решению комиссии при Росреестре или решению суда в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», новые сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

«Например, заявление в суд было подано в 2015 г., судом вынесено решение о пересмотре кадастровой стоимости

в 2016 г. Следовательно, налогоплательщик вправе определять налоговую базу исходя из измененной кадастровой стоимости начиная с 2015 года, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания».

В судебной практике данный принцип нашел отражение в п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», согласно которому дело о пересмотре кадастровой стоимости должно быть рассмотрено судом по существу независимо от того, что до принятия судом решения утверждены или внесены в государственный кадастр недвижимости результаты очередной кадастровой оценки, поскольку действующее правовое регулирование предусматривает право заявителя пересчитать сумму налоговой базы с 1-го числа налогового периода, а для иных целей, предусмотренных законодательством, с 1-го числа календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но при этом не ранее даты внесения в государ-

ственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (п. 15 ст. 378.2, п. 1 ст. 391, п. 2 ст. 403 НК РФ, ст. 24.18, абзац 5 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Итак, в качестве резюме приведенного выше алгоритма действий, адвокат при обращении к нему доверителя с вопросом о пересмотре кадастровой стоимости нежилого помещения может рекомендовать последнему:

- заказать рыночную оценку объекта недвижимости;
- обратиться по установленной форме в комиссию при Росреестре;
- в случае отрицательного решения комиссии — обратиться в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости нежилого помещения.

Следует учитывать, что судебные споры по пересмотру кадастровой стоимости имеют ряд существенных особенностей, связанных в первую очередь с предметом доказывания по таким делам. Процессуальные особенности таких споров и некоторые выводы из положительной судебной практики могут быть рассмотрены в отдельной статье на страницах журнала АПМО. •

- *Для собственников - физических лиц обращение в комиссию необязательно, возможно обращение сразу в суд.*

Выдел доли в натуре

Споры по жилищным вопросам относятся к сложной категории дел. Такие споры могут длиться не один год в зависимости от фактических обстоятельств. Сложившаяся ситуация достаточно неоднозначна, в связи с чем и сложно спрогнозировать возможное решение суда. Несмотря на то, что судебная практика, связанная с признанием права собственности и/или выделом доли, достаточно обширна, каждый случай индивидуален и зависит от конкретных обстоятельств дела и судебского усмотрения.



В. В. Тихонова, адвокат
МОКА «Интер-Лига»

В соответствии со ст. 252 Гражданского кодекса РФ выдел доли в натуре возможно осуществить как во внесудебном порядке при согласии всех собственников в доме, так и через суд при недостижении согласия об условиях выдела с другими собственниками.

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

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 35 Постановления Пленума

Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в соответствии с п. 3 ст. 252 ГК РФ суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности.

Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т. п.

При этом, как разъяснено в п. 7 Постановления Пленума ВС РФ от 10.06.1980



№ 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» под несоизмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими и т. п.

Таким образом, для удовлетворения требований истца о выделе доли в натуре лицу необходимо доказать техническую возможность раздела общего имущества.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования

и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения гражданского дела, являются заключения экспертов.

Обстоятельствами, имеющими значение для правильного разрешения дела, подлежащими установлению и доказыванию, являются обстоятельства, подтверждающие на основе экспертного заключения возможность выдела в натуре доли при разделе жилого дома, который не должен приводить к несоизмерному ущербу имуществу, определяемому обстоятельствами, перечисленными в актуальных и выше названных Постановлениях Пленумов ВС РФ и ВАС РФ.

Соответственно, истцом для обоснования возможности раздела должна быть проведена строительно-техническая экспертиза в досудебном порядке или заявлено о проведении экспертизы в судебном

порядке. В случае проведения экспертизы в досудебном порядке необходимо учитывать, что иные владельцы общей долевой собственности могут отказать в доступе в занимаемые ими помещения. Кроме того, даже в случае проведения такой экспертизы ответчиком по делу может быть заявлено о проведении экспертизы о возможности раздела в судебном порядке. Поэтому целесообразнее представляется заявить о проведении экспертизы со стороны истца, но уже в судебном порядке.

Согласно п. 4 Постановления Пленума ВС РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) для правильного разрешения споров данной категории большое значение имеют специальные познания в области жилищного строительства и коммунального хозяйства.

Поэтому при подготовке дела к судебному разбирательству суду в порядке ст. 150 ГПК РФ надлежит на основании представленных документов и пояснений сторон в каждом случае обсуждать, не следует ли назначить экспертизу для дачи заключения о возможности выдела части дома и построек хозяйственного назначения в соответствии с долями собственников с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, о всех допустимых вариантах выдела или передачи в пользование помещений, в том числе по вариантам, предложенным сторонами, о действительной стоимости дома и других построек, а также стоимости каждой предполагаемой к выделу части дома,

о размере затрат, необходимых на переоборудование и т. п.

Указанные выводы подтверждают судебная практика, например, Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 02.07.2013 по делу № 33-3497/2013; Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 21.10.2015 по делу № 33-7171/2015; Апелляционное определение Омского областного суда от 02.09.2015 по делу № 33-5881/2015; Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 05.08.2015 по делу № 33-4704/2015.

Если выдел доли технически возможен, но с отступлением от размера долей каждого собственника, суд с учетом конкретных обстоятельств может увеличить или уменьшить размер выделяемой доли при условии выплаты денежной компенсации за часть дома, присоединенную к доле выделяющегося собственника, либо за часть принадлежавшей ему доли, оставшейся у остальных собственников.

Необходимо учитывать, что несоразмерность жилой площади, выделяемой в натуре участнику долевой собственности, сама по себе не может служить основанием для отказа в разделе общего имущества, поскольку может быть учтена судом при разрешении вопроса о выплате компенсации за несоразмерность выделяемой доли (Постановление Президиума Приморского краевого суда от 09.11.2015 № 44г-87/2015).

Согласно п. 7, 9 Постановления Пленума ВС РФ от 10.06.1980 № 4, поскольку участнику общей долевой собственности

- *Суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу*

имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать собственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. В тех случаях, когда в результате выдела собственнику передается часть помещения, превышающая по размеру его долю, суд взыскивает с него соответствующую денежную компенсацию и указывает в решении об изменении долей в праве собственности на дом.

Так, исковые требования о разделе жилого дома в натуре были удовлетворены правомерно, поскольку участниками долевой собственности не достигнуто соглашение о способе и условиях раздела общего имущества. В связи с тем, что ответчику передана часть помещения, превышающая по размеру долю истца, с ответчика же в пользу истца взыскана денежная компенсация в виде разницы в стоимости передаваемого имущества (Апелляционное опреде-

ление Воронежского областного суда от 14.05.2015 № 33-2494).

При удовлетворении требований истца о выделе доли в натуре может также иметь значение фактический порядок пользования

Так, в передаче кассационной жалобы на судебный акт по делу о признании недействительным в части свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок, реальном выделе доли участка для рассмотрения в президиуме краевого суда отказано, так как согласно экспертному заключению реальный раздел земельного участка по фактически сложившемуся порядку пользования возможен, поскольку участки совладельцев изолированы, обнесены забором (Определение Краснодарского краевого суда от 12.11.2013).

Множество судебных актов подтверждает устойчивость сложившейся практики: определение Владимирского областного суда от 07.05.2013 по делу

- *Для удовлетворения требований о выделе доли в натуре истцу необходимо доказать техническую возможность раздела общего имущества*

№ 33-1498,1499/2013; апелляционное определение Ростовского областного суда от 12.11.2012 по делу № 33-13194; определение Ростовского областного суда от 21.05.2012 по делу № 33-5495.

В случае проведения реконструкции части дома истцом, кроме требования о выделе доли в натуре, также может быть заявлено требование о признании права собственности в отношении реконструированного объекта.

По указанному вопросу имеется различная практика в зависимости от обстоятельств дела. Так, Красноярским краевым судом от 08.10.2014 по делу № 33-9815/2014 требование о перераспределении долей, выделе доли и признании права собственности на жилой дом удовлетворено, поскольку жилой дом соответствует условиям, установленным ст. 222 ГК РФ, необходимым для сохранения объекта в реконструированном состоянии. В удовлетворении встречного требования о взыскании денежных средств за пользование частью доли в домовла-

дении отказано, поскольку на момент принадлежащей ответчику доли в домовладении существовал сложившийся порядок пользования спорным домовладением (аналогичную позицию высказали также Белгородский областной суд от 09.07.2013 по делу № 33-2289 и Алтайский краевой суд от 30.06.2015 по делу № 33-2437/2015).

Также имеется судебная практика, в соответствии с которой в удовлетворении требований о признании права собственности и выделе доли было отказано. При отказе суды руководствовались тем, что в результате реконструкции возник новый объект недвижимости, имеющий признаки самовольной постройки, иные характеристики, чем тот, на который зарегистрированы права (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.07.2011 № Ф03-3075/2011 по делу № А73-1392/2010; Апелляционное определение Московского городского суда от 02.09.2014 по делу № 33-30598; Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 26.01.2015 по делу № 33-15/2015;

Апелляционное определение Московского городского суда от 28.11.2012 по делу № 11-25887/12; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.07.2011 № Ф03-3075/2011 по делу № А73-1392/2010; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 24.11.2011 по делу № А32-1997/2011).

Увеличение размера доли при осуществлении за свой счет неотделимых улучшений общего имущества

В соответствии с п. 3 ст. 245 ГК РФ участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Согласно п. 15 Постановления Пленума ВС СССР от 31.07.1981 № 4 по иску участников общей долевой собственности на дом суд может изменить размеры их долей, если будет установлено, что в результате надстройки, пристройки и перестройки дома, произведенных с разрешения исполкома местного Совета и с согласия остальных участников общей долевой собственности, увеличилась полезная площадь дома либо изменение произошло в результате раздела дома с отступлением от точного размера долей каждого собственника или выплаты одному из собственников денежной

компенсации за принадлежавшую ему долю дома.

По смыслу п. 3 ст. 245 ГК РФ к неотделимым улучшениям, влекущим изменение соотношения долей, прежде всего относится увеличение полезной площади строений, а также замена основных конструктивных элементов, влекущая значительное удорожание объекта в целом.

Если же произведенные участником общей долевой собственности работы по своему характеру были направлены на поддержание имущества в исправном состоянии и его сохранение, не были связаны с изменением полезной площади квартиры, а способствовали лишь в большей степени комфортности использования объекта недвижимости, то такие работы не могут повлечь увеличение его доли в общем имуществе, поскольку участники долевой собственности обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества соразмерно своей доле в силу ст. 249 ГК РФ (Определение Санкт-Петербургского городского суда от 06.12.2012 № 33-16008/2012).

Истцу следует учитывать, что даже если по своему характеру произведенные им улучшения общего имущества относятся к капитальному ремонту, что привело к удорожанию объекта, это не дает ему право требовать пересмотра долей в праве собственности на него, поскольку суд при оценке фактических обстоятельств дела, в частности с учетом давнего года постройки объекта, может прийти к выводу о том, что произведенный ремонт фактически является способом выполнения обязанности собственника по содержанию и сохране-

нию принадлежащего ему имущества (Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 14.05.2012 по делу № 33-4309/12).

Также не исключена вероятность того, что ответчик станет оспаривать целесообразность произведенных затрат, факт их осуществления в том объеме, в котором они были произведены. В связи с этим истец должен располагать допустимыми доказательствами, которые достоверно будут указывать на то, в каком состоянии находилось общее имущество до проведения работ по его улучшению, какова была его рыночная стоимость (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 06.12.2012 № 33-16008/2012).

Другим существенным обстоятельством, имеющим правовое значение для правильного разрешения спора относительно пересмотра соотношения долей в праве собственности, является установление факта выполнения истцом работ по улучшению состояния общего имущества с соблюдением установленного порядка, то есть с согласия всех остальных долевых собственников (Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 26.09.2012 № 33-9363).

Если же суд в процессе рассмотрения спора установит, что истец выполнил работы по улучшению общего имущества в отсутствие согласия на это других долевых собственников, в отсутствие решения суда о порядке использования общего имущества, вступившего в законную силу, или соглашения между участниками общей долевой собственности, в котором

был установлен порядок выполнения таких работ и взаимодействие сторон, то истец не вправе требовать пересмотра долей в праве собственности на общее имущество.

При этом суд не примет доводы истца, такие, к примеру, как указание на тот факт, что общим имуществом он пользовался один (проживал один в общем доме или в общей квартире), поэтому и произвел его улучшения, поскольку изначально такое имущество принадлежало не единолично истцу, а нескольким участникам общей долевой собственности, в связи с этим для пересмотра соотношения долей требовалось получение согласия всех участников (Кассационное определение Верховного суда Республики Мордовия от 12.07.2011 по делу № 33-1327/22).

Однако даже если истцу будет отказано в увеличении его доли в праве собственности на общее имущество, он может потребовать от остальных участников общей долевой собственности выплатить ему компенсацию за произведенные улучшения общего имущества за вычетом той части, которая приходится на него самого (Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 24.10.2012 по делу № 33-10514).

Таким образом, в случае обращения в суд с требованием об увеличении размера доли лицу необходимо представить доказательства произведенных неотделимых улучшений, а также доказательства того, что эти улучшения были произведены с согласия всех собственников жилого дома, находящегося в общей долевой собственности. •

Практико-правовая ситуация с единственным жильем и земельным участком в исполнительном производстве

В настоящей статье автор рассказывает о сложившейся ситуации в исполнительном производстве, связанной с наличием у должника единственного жилья и единственного земельного участка. Автор указывает на пробелы и нововведения в нашем законодательстве, показывая, что работа в данном направлении ведется.



Д. В. Анцупов
стажер АПМО

В соответствии со ст. 2 Федерального закона 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» задачей исполнительного производства является правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций.

Долгое время вокруг ареста и взыскания на единственное жилье и единственный земельный участок было много споров.

Это отражалось как в позиции юристов, так и в позиции судей.

Статья 446 ГПК РФ говорит нам, что взыскание не может быть обращено на единственное жилое помещение и на земельные участки, на которых это жилье расположено. Это же подтверждает и ст. 79 Закона об исполнительном производстве.

Сложилась своеобразная судебная точка зрения, которая в большинстве своем была следующей: раз жилье нельзя продать, то и арестовывать его не следует.

В связи с чем очень часто складывалась ситуация, когда судебные приставы либо медлили с арестом такого жилья, либо не арестовывали его вообще, и должник его спокойно продавал, либо продолжал там жить, ни испытывая никаких трудностей и неудобств.

Хотя следует заметить, что имеется и судебная практика, в соответствии с которой суды полагают, что постановление о наложении ареста является

ся законной мерой, обеспечивающей сохранность имущества должника. Данная мера не преследует цели реализации имущества, а направлена на принуждение должника фактически погасить задолженность по исполнительному документу и не позволяет ему реализовать имущество, при этом должник не лишается единственного жилья¹. Часть 1 ст. 446 ГПК РФ устанавливает ограничение на обращение взыскания на принадлежащее должнику-гражданину на праве собственности имущество, а не на арест².

Необходимо различать такие понятия, как арест и обращение на взыскание. Далеко не всегда после первого следует второе.

Согласно ст. 69 Закона об исполпроизводстве обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его реализацию. Арест же согласно ст. 80 Закона — мера обеспечительная, которая включает в себя запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости — ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества.

Другими словами, наложение ареста на единственное имущество или единственный земельный участок судебным приставом-исполнителем никак не противоречило бы ст. 446 ГПК РФ, потому что она запрещает только взыскание.

Часто должники заявляют о невозможности обращения взыскания на земельные участки и садовые домики на них по тем основаниям, что указанные строения являются единственными пригодными для постоянного проживания помещениями.

Однако для признания садового (дачного) домика в качестве помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания, должно быть решение суда о том, что указанный домик таковым является, а также доказательство того, что должник имеет постоянную регистрацию по указанному адресу.

В противном случае суд не должен рассматривать доводы должника в качестве юридически значимых о невозможности обращения взыскания на садовый дом как на единственное жилье³.

Ситуацию прояснило Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», которое было опубликовано 30.11.2015.

В п. 43 Постановления закрепляется возможность ареста единственного жилого помещения должника в целях воспрепятствования его отчуждению в ущерб интересам взыскателя.

- *Верховный Суд допускает обращение взыскания на часть земельного участка, на которых расположено жилье*



Но наложение ареста либо установление соответствующего запрета не должно препятствовать гражданину-должнику и членам его семьи пользоваться таким имуществом.

Более того, судебный пристав-исполнитель вправе запретить должнику вселять в свое единственное жилье жильцов и регистрировать их там, что, с одной стороны, является ограничением при реализации права гражданина на свое жилище, но, с другой стороны, служит отличной мотивацией должника выплатить задолженность.

В п. 62 Постановления № 50 ВС РФ сделал первый шаг на пути разрешения давно назревшей проблемы конституционности безусловного запрета продажи единственного земельного участка должника. Как уже было сказано, ст. 446 ГПК РФ бронирует их от обращения взыскания независимо от размера и стоимости, что

на практике чрезвычайно часто приводит к явно несправедливым ситуациям, когда должники концентрируют значительные активы в единственном (но чрезвычайно дорогом) земельном участке, защищая их от взыскания.

Могло доходить до смешного, когда у одного должника был участок размером с 1 га, а в другого — два участка по 10 соток. В итоге у второго должника один из участков изымали, а первому никто ничего сделать по закону не мог. На необходимость дифференцированного подхода еще в 2012 г. указывал Конституционный Суд РФ в Постановлении от 14.05.2012 № 11-П, предложивший федеральному законодателю внести изменения в ст. 446 ГПК РФ, однако до сегодняшнего дня проблема оставалась нерешенной.

ВС РФ в Постановлении № 50 затронул вопрос продажи земельного участ-

- *Наложение ареста на единственное имущество или единственный земельный участок судебным приставом-исполнителем никак не противоречило бы ст. 446 ГПК РФ, потому что она запрещает только взыскание*

ка, на котором расположено единственное жилье, однако допустил обращение взыскания на часть земельного участка, на которых расположено такое жилье, при соблюдении ряда условий:

- размер значительно превышает нормы предоставления для соответствующего целевого назначения;
- участок фактически используется не для обеспечения необходимого уровня жизни должника и его семьи;
- доходы должника явно несопоставимы сумме долга и не позволяют погасить его в разумный срок.

Таким образом, кредитор и судебный пристав-исполнитель могут оказывать на должников существенное давление, ограничив должнику права пользования жилищем, что будет способствовать исполнению требований исполнительного документа.

Остался, безусловно, непроработанным вопрос взыскания этой части. Неизвестно, как оно будет осуществляться и как

решить, какую часть взыскать, а какую оставить, на каких условиях должник будет пользоваться оставшимся земельным участком.

На наш взгляд, подобные изменения в законодательстве, безусловно, уменьшат злоупотребления правом со стороны должников, но так при этом могут подтолкнуть их к получению статуса банкрота.

В случае признания гражданина банкротом судебный пристав-исполнитель теряет право накладывать арест на единственное жилище должника, а кредитор теряет право требовать этого и подавать заявление об обращении взыскания на землю под единственным жильем. •

-
- 1 Определение Санкт-Петербургского городского суда от 01.09.2011 по делу № 33-11694.
 - 2 Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.12.2013 по делу № 33-15187/2013
 - 3 Определение КС РФ от 21.12.2011 № 1848-О-О, Постановления КС РФ от 14.04.2008 № 7-П и от 30.06.2011 № 13-П.

Придомовые шлагбаумы — способ борьбы с захватом парковки

Стремительное развитие мегаполисов, большой приток людей, желающих найти работу или иначе реализовать себя, порождает за собой множество проблем, с которыми не всегда успевают справляться местные власти. Одной из таких проблем является придомовая и внутридворовая автомобильная парковка. Рассмотрим ее подробнее на примере города Москвы.



Д. В. Лазарева,
юрист, г. Москва

Есть множество причин возникновения и способов решения проблем, связанных с внутридворовой парковкой. Основная причина заключается в большом количестве автовладельцев, кто в поисках бесплатной парковки, не имея никакого отношения к многоквартирному жилому дому, ставит в его дворе свой автомобиль, тем самым лишая жителей законной парковки и вынуждая их испытывать колоссальные трудности. Жители большинства многоквартирных домов в Москве уже давно мечтают отгородить свою территорию если не забором, то как минимум автоматическим шлагбаумом, установленным на въездных дорогах.

Тем не менее действующее законодательство запрещает самовольную установку ограждающих конструкций.

Рассмотрим различные законодательные пути, дающие право на установку жителям дома ограждающих конструкций на своей придомовой территории, а также связанные с ними проблемы.

1. Имея земельный участок в собственности, жильцы вправе, по сути, в уведомительном порядке устанавливать ограждающие конструкции.

Статья 36 Жилищного кодекса РФ относит к общедолевой собственности жителей многоквартирных жилых домов земельный участок под этим домом.

Имея в собственности земельный участок, жители вправе распоряжаться им по своему усмотрению, в том числе, отгородить его забором или установить

- *Процедура публичных слушаний на практике очень редко проходит так, как задумал законодатель*

шлагбаумы на въезде в пределах границ данного земельного участка.

При этом согласно определению земельного участка, данном в Земельном кодексе РФ, земельный участок — это часть земной поверхности, которая имеет особые характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи. Именно поэтому земельный участок под многоквартирным жилым домом переходит в их собственность только после установления его границ на местности в порядке, определенном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Существует два основных пути создания земельного участка под многоквартирным жилым домом.

1.1. Проведение межевания земельного участка жителями дома самостоятельно.

Процедура состоит из ряда действий, которые жители многоквартирного дома должны осуществить, а именно:

- провести общее собрание, на котором должен быть поднят вопрос о необходимости межевания земельного участка;
- обратиться к кадастровому инженеру, заключить с ним договор, получить от него план межевания территории;
- согласовать план межевания территории с Департаментом городского имущества, утвердить план.

Только после утверждения плана межевания земельный участок становится на кадастровый учет и переходит в собственность жильцов дома.

В Москве мало примеров самостоятельного оформления земли жителями. Связано это с дороговизной процедуры межевания, а также сложными бюрократическими процедурами согласования.



При этом порядок согласования часто меняется, к примеру, еще только несколько лет назад при Департаменте земельных ресурсов города Москвы существовала специальная комиссия, которая должна была оценивать законность собрания по данной повестке дня перед непосредственным обращением за межеванием.

1.2. Проведение межевания придомовой территории и целых кварталов города Москвы городскими властями по своей инициативе.

Право на самостоятельное проведение межевания территорий предоставлено городским властям ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

Состоит процедура из следующих действий:

- принятие решения о межевании конкретной территории, заключения

по результатам конкурса договора с кадастровым инженером;

- привлеченный кадастровый инженер готовит проект межевания. Местная префектура выносит проект межевания на публичные слушания;
- в рамках публичных слушаний все заинтересованные граждане вправе представить свои комментарии и замечания по проекту;
- кадастровый инженер правит проект межевания с учетом замечаний, озвученных на публичных слушаниях;
- измененный проект утверждается или отклоняется Департаментом городских ресурсов города Москвы.

Вышеприведенная процедура имеет как свои плюсы, так и свои минусы. Из плюсов — это проведения межевания без нагрузки для жителей — как организационных, так и финансовых. Минус данной процедуры заключается в том, что жители многоквартирного дома,

нескольких домов или целого квартала никак не могут оказать влияния на процесс межевания.

Кадастровый инженер, который готовит проект, зачастую анализирует территорию по бумагам, без выезда на местность и тем более без учета внутренней истории и сложившегося порядка пользования придомовой территории, особенно в случаях, когда она является придомовой для нескольких домов одновременно, что в рамках Москвы явление частое.

Процедура публичных слушаний на практике очень редко проходит так, как задумал законодатель.

Проблема состоит в том, задачей процедуры межевания является установление границ земельных участков под каждым многоквартирным жилым домом. На этой почве разногласия между соседями не редкость, которые могут даже вылиться в открытые конфликты прямо во время публичных слушаний.

В итоге те замечания, которые кадастровый инженер должен учитывать при формировании межевого плана разделения территории, либо противоречат друг другу, либо не имеют по сути никакого отношения к плану межевания квартала.

Закон же определяет процедуру публичных слушаний по данному вопросу как рекомендательную.

Ввиду этого кадастровый инженер завершает работу по межеванию квартала по своему усмотрению, так как учесть все замечания граждан практически невозможно.

В конечном итоге Департамент городского имущества города Москвы утверждает план межевания квартала, с которым редко когда соглашаются жители дома.

Таким образом, оба указанных порядка предоставляют в собственность жителей многоквартирного жилого дома земельный участок, которым они могут воспользоваться по своему усмотрению, в частности установить по границам забор или шлагбаум, тем самым убрать или уменьшить проблемы, связанные с придомовой парковкой.

2. Получение права на установку шлагбаумов в порядке, определенном Постановлением Правительства Москвы от 02.07.2013 № 428-ПП «О Порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве».

Как следует из содержания указанного постановления, жителям многоквартирных жилых домов, земельные участки под которыми не размежеваны, но которые заинтересованы в решении проблем с внутривортовой парковкой, следует пройти следующие этапы:

- провести общее собрание жителей дома, на котором необходимо принять решение об установке шлагбаумов на придомовой территории, утвердить схему установки шлагбаумов на местности и определить уполномоченного на донесение указанного решения до компетентных органов;
- при принятии положительного решения уполномоченный обращается в совет депутатов того муниципального образования, на территории которого находится дом;

- *Контролирующие органы для советов депутатов муниципальных образований по данной категории вопросов отсутствуют*

- депутаты рассматривают заявление в месячный срок и выносят по нему решение;
- положительное решение депутатов дает право жителям заключить договор с подрядной организацией и установить шлагбаумы на придомовой территории.

Несложная по своей сути процедура приводит в итоге к возникновению огромных проблем, в разрешение которых включаются контролирующие органы всех инстанций, прокуратура и суды.

Проблема проявляется каждый раз, когда порядком, предусмотренным указанным постановлением, воспользуются жители многоквартирного жилого дома, для которого придомовая территория не является изолированной.

Как часто бывает для Москвы, внутриворонная территория пользуется жителями нескольких домов, которые конструктивно расположены стеной к стене и отличаются лишь адресными ориентирами.

Установка шлагбаумов на придомовой территории одного такого дома автоматически блокирует проезд по дороге к другому дому, блокирует право на пользование парковкой, которая порой находится в 20 метрах от подъезда соседнего дома и которой исторически пользовались его жители, и, естественно, еще больше усугубляет проблему, связанную с парковкой не имеющих никакого отношения к дому владельцев машин.

Пункт 4 Постановления Правительства Москвы от 02.07.2013 № 428-ПП «О Порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве» должен решать эту проблему. По его смыслу вопрос установки шлагбаумов должен рассматриваться не только на собрании заинтересованного дома, а на собраниях всех домов, для которых ограничиваемая территория является придомовой.

На практике депутаты игнорируют положения данного пункта, если приходят к выводу, что к дому, соседи которого хотят отгородиться шлагбаумом, можно

добраться посредством альтернативной дороги.

Например, если внутри двора есть три сквозных дороги, ограждение шлагбаумом второй из третьей не будет являться основанием для необходимости проведения собраний нескольких домов.

Доводы о том, что для нормального функционирования жизнедеятельности двора необходимы именно три дороги в общей доступности, депутатами игнорируется, а всем несогласным депутаты предлагают обращаться в суд.

По сути, действует принцип — кто первый обратится в порядке, установленном Постановлением Правительства Москвы № 428-ПП, тот и будет диктовать дальнейшую судьбу двора.

Контролирующие органы для советов депутатов муниципальных образований по данной категории вопросов отсутствуют.

Складывается ситуация, при которой жители дома, чьи права были существенно ущемлены подобными решениями, могут отстаивать свои права только в прокуратуре или суде.

Прокуратура как надзорный орган имеет право приносить протест, тем самым отменяя решение совета депутатов.

В Москве имеется подобная практика, но она крайне редкая. Зачастую прокуратура просто ограничивается занятием формальной позиции либо вовсе отвечает не на прямой вопрос заявителя, которым он просит дать оценку законности при-

нятого решения, а отвечает, что установка шлагбаумов законна именно потому, что есть утверждающее решение совета депутатов.

Суд как орган, имеющий право отменять незаконные нормативные акты органов местного самоуправления, является ненадежным арбитром в рамках данного спора.

Ситуация осложняется тем, что нарушение прав и законных интересов жителей соседних домов установкой шлагбаумов довольно трудно доказать и тем самым сформировать благоприятное мнение у судьи.

Бывают случаи, когда судьи принципиально не хотят рассматривать подобные дела и искусственно затягивают их рассмотрение, например, не относя вопрос обжалования действий/бездействий органов власти местного самоуправления к подведомственности Кодекса административного судопроизводства РФ.

Без грамотного сбора доказательственной базы шансов на успех в суде практически нет. Одной только ссылки на нарушение порядка, установленного Постановлением Правительства Москвы № 428-ПП, будет суду недостаточно.

Данный вывод подтверждается материалами судебной практики. На более чем 20 судебных решений за конец 2015 — начало 2016 года имеется только два положительных дела.

Так, Московский городской суд в своем Определении от 03.03.2016 по делу

- *По сути действует принцип – кто первый воспользуется порядком, установленном Постановлением Правительства, тот и будет диктовать дальнейшую судьбу двора*

№ 4г-1713/2016 отменил решение суда первой инстанции и признал незаконным решение совета депутатов, установив множество формальных нарушений в процедуре голосования на общем собрании жильцов, процедуре принятия решения депутатами, а также общими положениями действующего закона, согласно которым участок должен быть в первую очередь отмежеван и иметь границы, что должно ликвидировать какие-либо споры между жильцами.

Аналогичную позицию Московский городской суд занял в своем Определении от 28.09.2015 по делу № 33-34970/2015.

В остальном же судебная практика остается негативной именно по причине формального подхода судами к этому сложному вопросу.

Таким образом, один из самых очевидных и простых способов «очистить» придомовую парковку от нежелательных машин на данный момент законодательно очень плохо урегулирован.

Несовершенство законодательной модели в конечном итоге приводит к судебным тяжбам, которые крайне обременительны для жильцов, ведь все судебные расходы будут ложиться на них, а негативные последствия от отрицательных решений порождают новые проблемы, которые могут отводить изначальные проблемы парковки далеко на второй план.

При обращении клиентов с консультацией по смежным вопросам следует не поддаваться на эмоции, которые могут проявиться от очевидных нарушений закона или злоупотреблений властей, а отнестись к проблеме более холодно.

Во всех случаях сперва лучше выбрать определенную модель дальнейших действий, убедиться, что клиент ее понимает и согласен с ней, а только потом начинать вступать в весьма длительную и малопродуктивную переписку с органами государственной власти и прокуратуры либо обжаловать решения органов власти в суд. •

Судебная экономическая экспертиза: проблемы классификации

В современных процессуальных действиях при рассмотрении хозяйственных споров в гражданском судопроизводстве из-за специфики экономических операций и финансовых процессов суды нередко прибегают к помощи экспертов. Однако современная теория судебной экономической экспертизы характеризуется неопределенностью по ряду существенных вопросов, которая зачастую становится причиной недостоверных выводов.



А. А. Савицкий,
кандидат экономических наук, доцент кафедры судебных экспертиз Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина

Статья посвящена рассмотрению актуальных проблем судебной экономической экспертизы в гражданском судопроизводстве, связанных с отсутствием единой классификации судебной экономической экспертизы. Рассмотрены актуальные вопросы классификации судебных экономических экспертиз.

Первоначальной проблемой судебной экономической экспертизы является отсутствие четкой регламентации основных теоретических понятий. Понятия предмета, объекта, целей и задач судебной экономической экспертизы в нормативно-правовых

актах не могут быть регламентированы в силу специфики, однако данные понятия можно встретить в современных научно-методических публикациях, в том числе и в интерпретации автора. Например, понятие судебной экономической экспертизы представляет собой процессуальное действие, проводимое в установленном законом порядке, основывающееся на специализированном исследовании финансово-экономических операций и их отражения на счетах бухгалтерского учета, на основании документации финансово-хозяйственной деятельности и данных бухгалтерского учета, осуществляемом с использованием специальных познаний в области экономики, финансов, бухгалтерского учета с целью выявления фактических данных о финансово-хозяйственной деятельности организации. Однако научная деятельность не исключает наличие различных трактовок основных понятий судебной экономической экспертизы. С целью обеспечения экспертов-экономистов единым понятий-



ным аппаратом судебной экономической экспертизы представляется необходимым унификация основных теоретических понятий экономических экспертиз в единых инструктивных положениях.

Однако наиболее актуальной проблемой современной судебной экономической экспертизы можно считать отсутствие единой классификации судебных экономических экспертиз.

Современная теория судебной экономической экспертизы допускает различные классификации ее родов, о чем указывается в соответствующей научной и методической литературе. Каждый из родов экономических экспертиз подразделяется на виды в зависимости от характера исследуемой экономической информации. Виды экономических экспертиз, в свою очередь, подразделяются на подвиды в зависимости от специфики исследуемых объектов. Однако единая

классификация судебных экономических экспертиз в настоящее время отсутствует. В практической деятельности наиболее часто применяются классификации, регламентированные нормативными актами МВД России и Минюста России.

Согласно Приложению № 2 «Перечень родов (видов) судебных экспертиз, производимых в экспертно-криминалистических подразделениях органов внутренних дел Российской Федерации» к Приказу МВД России от 29 июня 2005 г. № 511 «Вопросы организации производства судебных экспертиз в экспертно-криминалистических подразделениях органов внутренних дел Российской Федерации» (далее Приказ МВД России от 29 июня 2005 г. № 511) судебная экономическая экспертиза подразделяется на бухгалтерскую (исследование содержания записей бухгалтерского учета), налоговую (исследование исполнения обязательств по исчислению налогов и сборов), финан-

сово-аналитическую (исследование финансового состояния) и финансово-кредитную (исследование соблюдения принципов кредитования).

Согласно Приложению № 1 «Перечень родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России» к Приказу Минюста России от 27 декабря 2012 г. № 237 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым предоставляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России» (далее Приказ Минюста РФ от 27 декабря 2012 г. № 237) предусмотрена несколько иная классификация судебно-экономических экспертиз на бухгалтерскую и финансово-экономическую экспертизы. Таким образом, классификация судебной экономической экспертизы по перечню Минюста России отличается от классификации по перечню МВД России. Подобное несоответствие вносит в судебную экономическую экспертизу элемент относительности, что противоречит принципам судебно-экспертной деятельности.

Рассматривая представленные классификации, можно отметить, что классификация судебных экономических экспертиз, предусмотренная Приказом Минюста России от 27 декабря 2012 г. № 237, не отличается разнообразием и включает в себя лишь два рода (судебно-бухгалтерскую и финансово-экономическую). Однако наличие двух родов экономиче-

ских экспертиз позволяет достаточно четко отнести назначенную экспертизу к тому или иному роду. Так, если перед экспертом поставлены вопросы исследования записей бухгалтерского учета с целью установления наличия или отсутствия в них искаженных данных, то такую экспертизу можно однозначно классифицировать как судебно-бухгалтерскую. Все остальные вопросы (в той или иной степени связанные с исследованием показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта) относятся к финансово-экономической экспертизе.

Что касается классификации судебных экономических экспертиз согласно Приказу МВД России от 29 июня 2005 г. № 511, то в ней актуализированы наиболее значимые роды судебной экономической экспертизы. Данная классификация включает в себя бухгалтерскую, налоговую, финансово-аналитическую и финансово-кредитную экспертизы. Данные роды экспертиз на практике встречаются довольно часто, однако судебная экономическая экспертиза, как и экономика, характеризуется динамичным развитием, и в настоящее время можно отметить целый ряд актуальных экспертных вопросов, которые нельзя отнести ни к одному из представленных родов. К таким экспертизам можно отнести исследования по вопросам, связанным с операциями с ценными бумагами (в том числе обращающимися на открытом рынке), лизингом, факторингом, внешнеэкономической деятельностью и другие.

Если согласно классификации, предусмотренной Приказом Минюста России от 27 декабря 2012 г. № 237, вышеуказан-

- *Наиболее актуальной проблемой современной судебной экономической экспертизы можно считать отсутствие единой классификации судебных экономических экспертиз*

ные вопросы относятся к финансово-экономической экспертизе, то согласно классификации, представленной в Приказе МВД России от 29 июня 2005 г. № 511, место подобных исследований не определено.

Поэтому необходимо предусмотреть единую классификацию судебных экономических экспертиз, которая может быть основана на единых принципах и подходах. За основу целесообразно принять Приказ Минюста России от 27 декабря 2012 г. № 237, детализировав роды судебной экономической экспертизы на виды и подвиды.

Так, судебно-бухгалтерскую экспертизу необходимо классифицировать по особенностям учета в различных сферах экономической деятельности. Необходимость подобной детализации обоснована наличием существенных особенностей организации и ведения бухгалтерского учета в различных сферах экономической деятельности. Бухгалтерский учет в коммерческих предприятиях (организациях) регламентирован Федеральным законом от 6 дека-

бря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями); учет в банках определен Положением Банка России от 16 июля 2012 г. № 385-П «О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями); учет в бюджетных организациях регламентирован Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 1 декабря 2010 г. № 157н «Об утверждении единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и инструкции по его применению». Также существенные особенности учета характерны для страховых организаций, в основе которых лежит Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 4 сентября 2001 г. № 69н «Об особенностях применения страховыми организациями плана счетов

- *Судебную оценочную экспертизу целесообразно включить в качестве рода в состав класса судебной экономической экспертизы, которая назначается эксперту-экономисту, обладающему специальными знаниями в области оценочной деятельности*

бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению». Таким образом, для ответа на вопросы и проведения судебной-бухгалтерской экспертизы по отдельным вопросам необходимо наличие специальных знаний в области коммерческого, банковского, бюджетного, страхового и других категорий бухгалтерского учета (управленческий учет, международные стандарты учета и финансовой отчетности). Как показывает практика, большинство экспертов-бухгалтеров специализируется на каком-либо одном виде бухгалтерского учета, не имея опыта работы в остальных. Следовательно, для обеспечения соответствия поставленных перед экспертом вопросов и специальных бухгалтерских знаний, необходимых для ответа на них, целесообразно регламентировать соответствующие роды судебной бухгалтерской экспертизы. Подводя итог вышеизложенному, род судебной бухгалтерской экспертизы целесообразно классифицировать на следующие виды: судебно-бухгалтерская экспертиза данных учета коммерческих предприятий (организа-

ций); судебно-бухгалтерская экспертиза данных учета банков; судебно-бухгалтерская экспертиза данных бюджетного учета; судебно-бухгалтерская экспертиза данных учета страховых организаций.

Род судебной финансово-экономической экспертизы можно подразделить на следующие виды (с учетом Приказа МВД России от 29 июня 2005 г. № 511):

- налоговую (исследование исполнения обязательств по исчислению налогов и сборов);
- финансово-аналитическую (исследование финансового состояния и влияния на него отдельных операций);
- финансово-кредитную (исследование соблюдения принципов кредитования);
- экспертизу операций с ценными бумагами (в том числе обращающимися на открытом рынке);
- экспертизу финансовых результатов деятельности предприятий (организаций);
- экспертизу целевого финансирования (исследование операций, связанных

- с целевым, в том числе бюджетным, финансированием деятельности предприятий (организаций)),
- и другие.

Отдельно необходимо отметить особенности судебных оценочных экспертиз. В настоящее время подобные экспертизы назначаются регулярно для определения рыночной стоимости различных активов (недвижимого имущества, транспортных средств, объектов интеллектуальной собственности, финансовых вложений, предприятия (бизнеса)). Остается открытым вопрос: какому из родов (и даже классов) судебных экспертиз отнести вопросы определения стоимости. Вопросы определения рыночной стоимости активов представлены в Приказе Минюста России от 27 декабря 2012 г. Согласно Приказу Минюста России от 27 декабря 2012 г. № 237 автотехническая экспертиза включает в себя «Исследование транспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки»; строительно-техническая экспертиза включает в себя «Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки»; товароведческая экспертиза предусматривает «Исследование промышленных (непродовольственных) и продовольственных товаров, в том числе с целью проведения их оценки».

Однако целью подобных экспертиз является определение рыночной стоимости указанных активов (не ясно, почему в существующих классификациях не представлена экспертиза определения рыночной стоимости предприятия (бизнеса)). В то же время необходимо учитывать, что рыночная стоимость — это эконо-

номическое понятие. Так, согласно ст. 6. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» «при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Поэтому для определения рыночной стоимости необходимо наличие специальных экономических знаний, поскольку стоимость является исключительно экономическим понятием и без наличия специальных экономических знаний проведение экспертиз не представляется возможным. Таким образом, судебную оценочную экспертизу целесообразно включить в качестве рода в состав клас-

- *Для определения рыночной стоимости необходимо наличие специальных экономических знаний, поскольку стоимость является исключительно экономическим понятием и без наличия специальных экономических знаний проведение экспертиз не представляется возможным*

са судебной экономической экспертизы, которую назначают эксперту-экономисту, обладающему специальными знаниями в области оценочной деятельности. При прохождении обучения (получении высшего образования) или переподготовки по программам «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» слушателями изучаются такие учебные дисциплины, как оценка стоимости недвижимого имущества, оценка стоимости автотранспортных средств, оценка объектов интеллектуальной собственности, оценка стоимости ценных бумаг и другие. Поэтому если эксперт обладает необходимыми специальными знаниями в достаточном объеме, то он проводит исследование единолично, однако зачастую оцениваемые активы обладают специфическими свойствами и особенностями, оценить которые без наличия соответствующих специальных знаний не представляется возможным. В данном случае необходимо включение в состав комиссии эксперта, обладающего соответствующими специальными знаниями, то есть производство комиссионной экспертизы. Таким образом, по одинаковым

вопросам возможно назначение как комплексной, так и единоличной экспертизы в зависимости от особенностей оцениваемого объекта. Поэтому представляется актуальным введение в оборот понятия «условно-комплексные экспертизы», которые могут назначаться как единолично эксперту-экономисту (при наличии у него необходимых специальных знаний), так и комиссии экспертов разных специальностей (при наличии существенных особенностей оцениваемого актива).

Таким образом, для обеспечения достоверности экспертных выводов необходимо:

- обеспечить судебную экономическую экспертизу единообразной классификацией, единой для всех экспертов, отвечающей современным экономическим реалиям;
- определить место судебной оценочной экспертизы в общей классификации судебных экспертиз с учетом современных особенностей, а также унифицировать понятийный аппарат судебной оценочной экспертизы. •

Значение выбора правовой позиции при восстановлении срока для принятия наследства

В одном из номеров журнала мы предлагали правоприменителю алгоритм действий при пропуске шестимесячного срока для обращения гражданина к нотариусу с заявлением о принятии наследства, где указывалось на довольно распространенное заблуждение, что к нотариусу необходимо обращаться по истечении данного срока. Теперь мы предлагаем вашему вниманию историю одного дела, из которого хорошо прослеживаются последствия такого заблуждения для гражданина, а также цена ошибки юриста при выборе тактики в таком процессе



А. Н. Жбанков, адвокат
МКА «ЕВРОБЮРО»

Гражданин П. обратился в суд с иском к своему брату С. об установлении факта принятия наследства и признании в праве собственности в порядке наследования на долю в праве собственности на квартиру.

Свои требования П. обосновал тем, что в 2013 г. умерла его мать, после смерти которой открылось наследство на указанное имущество, а он является наследником имущества матери. В установленный законом срок он не обратился к нотариусу для оформления своих прав, так как часть необходимых документов находилась у брата, который препятствовал ему в вступлении

в наследство, обещал, что через пол года после смерти матери они пойдут к нотариусу и оформят свои права. Он верил брату и не знал, что нотариусу необходимо обратиться до истечения 6 месяцев после смерти матери. После обращения к нотариусу ему было отказано в выдаче свидетельства о праве на наследство в связи с пропуском установленного законом шестимесячного срока.

К сожалению, представители истца пошли путем доказывания фактического принятия наследства.

В силу ч. 1 ст. 264 ГПК РФ суд устанавливает факты, от которых зависит возникновение, изменение, прекращение личных или имущественных прав граждан, организаций. Согласно ч. 9 ст. 264 ГПК РФ, суд рассматривает дела об установлении факта принятия наследства и места открытия наследства. Согласно



ч. 2 ст. 218 ГК РФ, в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. В силу п. 1 ст. 1152 ГК РФ для приобретения наследства наследник должен его принять. Наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 1154 ГК РФ). В соответствии со ст. 1153 ГК РФ признается, пока не доказано иное, что наследник принял наследство, если он совершил действия, свидетельствующие о фактическом принятии наследства, в частности если наследник вступил во владение или в управление наследственным имуществом; принял меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц; произвел за свой счет расходы на содержание наследственного имущества; оплатил за свой счет долги наследодателя;

получил от третьих лиц причитающиеся наследодателю денежные средства.

Как разъяснил Верховный Суд в п. 36 Постановления Пленума ВС РФ № 9 от 29.05.2012 «О судебной практике по делам о наследовании», под совершением наследником действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства, следует понимать совершение предусмотренных п. 2 ст. 1153 ГК РФ действий, а также иных действий по управлению, распоряжению и пользованию наследственным имуществом, поддержанию его в надлежащем состоянии, в которых проявляется отношение наследника к наследству как к собственному имуществу.

В качестве таких действий, в частности, могут выступать: вселение наследника в принадлежавшее наследодателю жилое помещение или проживание в нем на день открытия наследства

(в том числе без регистрации наследника по месту жительства или по месту пребывания), обработка наследником земельного участка, подача в суд заявления о защите своих наследственных прав, обращение с требованием о проведении описи имущества наследодателя, осуществление оплаты коммунальных услуг, страховых платежей, возмещение за счет наследственного имущества расходов, предусмотренных ст. 1174 ГК РФ, иные действия по владению, пользованию и распоряжению наследственным имуществом. При этом такие действия могут быть совершены как самим наследником, так и по его поручению другими лицами. Указанные действия должны быть совершены в течение срока принятия наследства, установленного ст. 1154 ГК РФ.

Таким образом, обстоятельством, имеющим существенное значение для установления факта принятия наследства, является совершение наследниками действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства в течение шести месяцев со дня открытия наследства.

Для этих целей в судебном заседании был допрошен свидетель — внучка умершей, которая пояснила, что приходится истцу дочерью, что отец забрал из дома бабушки фотографии и пару обуви, которая принадлежала деду.

В соответствии со ст. 1155 ГК РФ по заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства, суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если он не знал

и не должен был знать об открытии наследства, или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что он обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска установленного срока отпали.

Судом установлено, что гр. Л. Анна Ивановна в 2013 г. умерла.

Обращаясь с указанным выше требованием, П. указал, что Л. приходилась ему матерью и как сын он является наследником первой очереди, что срок для принятия наследства он пропустил по уважительной причине.

В соответствии с ст. 56 ГПК РФ П. был обязан представить доказательства, подтверждение свои требования.

В представленном истцом свидетельстве о браке (родителей) было указано, что в 1948 г. зарегистрирован брак между Л. и Р., и им присвоена общая фамилия Л. В свидетельстве же о рождении истца родители указаны под разными фамилиями. В свою очередь в свидетельстве о смерти указано, что умерла именно Л.

Таким образом, по мнению суда, не представлены доказательства того, что умершая приходилась матерью истцу. При таких обстоятельствах оснований для обсуждения причин пропуска процессуального срока для принятия наследства после смерти Л. и признании в праве на наследство П. не имеется.

В итоге суд решил отказать в удовлетворении исковых требований, но не только требований о признании права

собственности и признании в праве на наследство, но и о восстановлении срока для принятия наследства.

Естественно была подана апелляционная жалоба, рассмотрев которую, судебная коллегия пришла к выводу, что решение суда первой инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ основанием для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке является нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Согласно ч. 1 ст. 195 ГПК РФ, решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами.

Между тем, указанное решение не отвечает приведенным выше требованиям закона.

Разрешая спор, суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований, поскольку истцом не представлено доказательств, что умершая приходилась ему матерью.

Вместе с тем, как усматривается из искового заявления, истец не просил вос-

становить ему срок для принятия наследства, а просил установить факт принятия наследства, открывшегося после смерти матери, и признать за ним права собственности в порядке наследования по закону.

Судебная коллегия указала, что судом первой инстанции необоснованно сделан вывод о том, что факт родственных отношений между истцом и наследодателем не подтверждается, поскольку в процессе судом данный факт не устанавливался, сторонам непосредственно не предлагалось представить соответствующие доказательства в обоснование своих требований и возражений.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия пришла к выводу, что решение суда первой инстанции подлежит отмене в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ, как постановленное с нарушением норм материального и процессуального права.

В силу п. 2 ст. 328 ГПК РФ по результатам рассмотрения апелляционной жалобы суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

В соответствии с п. 1 ст. 1142 ГК РФ наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя.

Несмотря на вывод суда первой инстанции о недоказанности родства умершей и истца, из представленного в апелляционную инстанцию повторно выданного восстановленного свидетельства

- *Обстоятельством, имеющим существенное значение для установления факта принятия наследства, является совершение наследниками действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства в течение шести месяцев со дня открытия наследства*

о браке усматривается, что после регистрации брака жене была присвоена фамилия супруга, о чем составлена актовая запись.

Также в апелляционную инстанцию представлено повторно выданное свидетельство о рождении истца, согласно которому его родителями являются Анна Ивановна и Петр Петрович Л., то есть родители указаны под общей фамилией.

Кроме того, судебная коллегия указала, что в суде первой инстанции, а также в суде апелляционной инстанции ответчик не отрицал, что истец является его родным братом.

Таким образом, судебная коллегия пришла к выводу, что в ходе судебного разбирательства нашел подтверждение тот факт, что истец является сыном умершей.

При этом, разрешая по существу исковые требования об установлении факта принятия наследства, судебная колле-

гия не находит оснований для удовлетворения данных требований по следующим основаниям.

Согласно ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Из материалов наследственного дела, представленного в апелляционную инстанцию нотариусом по запросу судебной коллегии, усматривается, что П. обратился к нотариусу с заявлением о принятии наследства, оставшегося после смерти матери. В указанном заявлении истец указал, что также наследником к имуществу умершей является ее сын С.

Постановлением нотариуса об отказе в совершении нотариального действия П. было отказано в выдаче свидетельства о праве собственности на наследство, оставшееся после смерти матери, поскольку им пропущен установленный законом шестимесячный срок для принятия наследства.

- *Суд отказал в восстановлении срока для принятия наследства на основании отсутствия доказательств родства с умершей, в то время как истец и не просил об этом, а просил лишь установить факт принятия наследства*

В то же время, судебная коллегия пришла к выводу, что истец не представил доказательств совершения им действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства после смерти матери.

Доводы истца о том, что его дочь по его просьбе оплатила задолженность по коммунальным платежам за квартиру, не могут служить основанием для признания истца фактически принявшим наследство в установленный законом срок, поскольку, согласно материалам дела, оплата коммунальных платежей по спорной квартире была произведена по истечении шести месяцев после смерти матери истца, в связи с чем представленная им квитанция не свидетельствует о несении им расходов по содержанию наследственного имущества.

Оценивая показания свидетеля, допрошенной в суде первой инстанции, о том, что после смерти своей матери истец из ее дома забрал фотографии и пару обуви, принадлежавшую дедушке,

судебная коллегия приходит к выводу, что указанные обстоятельства также не свидетельствуют о фактическом принятии истцом наследства после смерти матери, поскольку суду не представлены достоверных и допустимых доказательств, что истец забрал из дома наследодателя указанное имущество в шестимесячный срок после ее смерти.

Таким образом, судебная коллегия пришла к выводу, что факт принятия наследства не нашел своего подтверждения, в связи с чем законных оснований для удовлетворения требований истца об установлении факта принятия наследства, а также признании за истцом права собственности на наследство не имеется.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит отмене с принятием по делу нового решения об отказе в полном объеме в удовлетворении исковых требований об установлении факта принятия наследства и признании права собственности на наследство.

Однако такое решение апелляционной инстанции не лишило истца возможности бороться дальше.

На этот раз П. обратился в суд с иском о восстановлении срока для принятия наследства после смерти матери.

Свои требования обосновал тем, что он является наследником имущества матери. В установленный законом срок он не обратился к нотариусу для оформления своих прав, так как часть необходимых документов находилась у его брата, который обещал ему в содействии в оформлении прав на наследство. Кроме того в тот же период у него умерла жена и он находился в крайне тяжелом психическом и физическом состоянии.

Из состоявшихся судебных решений и представленных доказательств суд усмотрел, что у истца действительно отсутствовали необходимые документы для оформления наследственных прав, его доводы в этой части подтверждаются и тем, что на заседание суда первой инстанции он не смог представить документы в подтверждение заявленных требований, часть документов он представил только на заседание суда апелляционной инстанции.

Ответчик же проживал совместно с матерью, обращаясь к нотариусу с заявлением о принятии наследства после ее смерти, он представил необходимые документы и при этом в заявлении на принятие наследства не указал, что имеется еще наследник первой очереди.

Не признание ответчиком права истца на наследство после смерти матери,

суд расценил как подтверждение доводов истца о том, что брат обещал ему помочь оформить права на наследство, но впоследствии этого не сделал.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу, что срок для принятия наследства истец пропустил по уважительной причине и поэтому он подлежит восстановлению. Суду не представлены доказательства того, что он не имел намерений оформить свои наследственные права и пропустил срок для принятия наследства после смерти матери без уважительных причин.

В итоге суд пришел к выводу, что заявленные требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

Но и это не стало завершением истории с принятием наследства.

Постановлением нотариуса П. снова было отказано в выдаче свидетельства о праве на наследство по закону, так как в наследственную массу вошла квартира с режимом собственности общей долевой без определения долей. В этой ситуации необходимо было заключить соглашение об определении долей собственников со всеми участниками наследства. Однако второй наследник к нотариусу не явился. В результате возник спор о праве, который мог быть урегулирован только в судебном порядке. Надо отметить, что этот процесс имел скорее технический характер. Исковые требования об определении долей в наследственном имуществе, о признании права собственности в порядке наследования по закону были удовлетворены. •

Конфликтный размен

Нередко обыватель не разделяет понятия обмена и купли-продажи жилья. В судебном процессе, как правило, отсутствие намерения продать квартиру не признается убедительным, поскольку, по мнению судов, природа сделок купли-продажи и обмена однородна и не имеет существенного значения для дальнейшей реализации волеизъявления продавца.



М. Г. Смирнова, юрист
консалтингового
агентства «Смирнова
и партнеры», г. Москва

Гражданка С. обратилась в суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, заключенного между нею и гражданкой М, недействительным. Она имела намерение разменять указанную квартиру, однако, ответчица заверила ее в необходимости заключить договор купли-продажи, оформив квартиру на имя ответчицы для последующей покупки комнаты и квартиры.

Свои требования она мотивировала тем, что указанная сделка совершена под влиянием обмана со стороны ответчика. Впоследствии истица изменила иски требования и просила суд признать дого-

вор купли-продажи недействительным, поскольку в момент совершения сделки она не способна была понимать значение своих действий и не могла ими руководить. Также, по ее мнению, указанный договор недействителен, так как сделка была совершена под влиянием заблуждения, имеющего существенное для нее значение. Данное заблуждение выразилось в отношении природы сделки, поскольку истец намерена была разменять квартиру, а не продавать ее. Кроме того, по утверждению истицы, данная сделка является недействительной, поскольку противоречит основам правопорядка и нравственности, безнравственна по своей сути и последствиям, противна положениям семейного законодательства.

Ответчица иски требования не признала, просила отказать в удовлетворении иска. По ходатайству ответчицы судом была назначена экспертиза. По

- *По мнению Конституционного Суда, квалифицирующий признак антисоциальной сделки — ее цель, т.е. достижение такого результата, который не просто не отвечает закону или нормам морали, а противоречит – заведомо и очевидно для участников гражданского оборота – основам правопорядка и нравственности*

заключению комиссии судебно-психиатрических экспертов, истица в период заключения договора купли-продажи спорной квартиры могла понимать значение своих действий и руководить ими.

Ответчица, естественно, настаивала, что не имела намерения ввести истца в заблуждение, так как инициатором заключения указанного договора являлась сама истица, поскольку знала о намерении ответчицы в будущем улучшить свои жилищные условия, в связи с чем она (ответчица) согласилась на предложение своей бабушки (истицы) купить у нее квартиру, чтобы впоследствии последняя имела возможность приобрести два жилых помещения для себя и внука. Ответчица собрала необходимые денежные средства и передала их бабушке согласно расписке о передаче денег.

В судебном заседании было установлено, что между С. и М. действительно был

заключен договор купли-продажи квартиры. Договор купли-продажи заключен в простой письменной форме, зарегистрирован в Управлении Росреестра по Москве. На основании расписки во исполнение договора купли-продажи С. были получены от М. денежные средства в размере 7 000 000 руб., никаких финансовых претензий продавец не имел. Кроме того, сторонами собственноручно был подписан передаточный акт.

В соответствии с ч. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В свою очередь, согласно ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать

- *Природа сделок купли-продажи и обмена однородна и не имеет существенного значения для дальнейшей реализации намерений*

значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Как было отмечено выше, в рамках данного гражданского дела судом была назначена судебно-психиатрическая экспертиза в отношении истицы, поскольку одним из заявленных ею оснований признания сделки недействительной является то, что в момент совершения сделки истица не была способна понимать значение своих действий и не могла ими руководить.

Согласно заключению комиссии судебно-психиатрических экспертов у истицы обнаруживается легкое когнитивное расстройство в связи со смешанными заболеваниями. Об этом свидетельствуют данные анамнеза и психиатрического обследования (головные боли, головокружения, шум в голове, слабость). Однако в указанные юридически значимые периоды ее действия, необходимые для составления

и подписания договора купли-продажи квартиры и дальнейшего написания расписки, были последовательными, целенаправленными, свидетельствовали о ее способности к смысловой оценке ситуации, осознании ею юридических особенностей сделки и прогноза ее последствий.

Поэтому на момент подписания договора купли-продажи квартиры и расписки в получении денег истица могла понимать значение своих действий и руководить ими.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

При этом истица предоставила суду так называемое независимое заключение психолога. Данный специалист дал в судебном заседании пояснения о том, что истица не имела возможности понимать условия и последствия совершенной сделки, ее индивидуально-психологические особенности личности значительно снижали ее способность к критической оценке последствий проведенной сделки.

Однако указанный критерий признания сделки недействительной был предметом судебно-психиатрической экспертизы, по результатам которой эксперты пришли к противоположному выводу. Не доверять вышеуказанному заключению экспертов оснований у суда не имелось, поскольку экспертиза была проведена в специализированном учреждении, экспертами с продолжительным стажем экспертной работы в области психиатрии, на основании материалов дела и медицинских документов, а также личного обследования подэкспертной. И, как обычно указывает суд, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Таким образом, суд не может признать доказывающими невозможность истицы понимать значение своих действий.

Никаких иных доказательств нахождения истицы в момент совершения сделки купли-продажи квартиры в таком состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, ею суду не представлено и в судебном заседании судом также не добыто.

На основании заключения экспертов суд пришел к выводу, что на момент совершения сделки купли-продажи квартиры истица отдавала отчет своим действиям и могла руководить ими, поэтому условий для признания сделки купли-продажи недействительной по основаниям, указанным в ст. 177 ГК РФ, не имеется.

Как было указано выше, истцом заявлены требования о признании договора купли-продажи недействительным, поскольку

он заключен истцом под влиянием заблуждения.

Согласно ст. 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

По смыслу приведенной статьи сделка считается недействительной, если выраженная в ней воля стороны неправильно сложилась вследствие заблуждения и повлекла иные правовые последствия, нежели те, которые сторона действительно имела в виду. Под влиянием заблуждения участник сделки помимо своей воли составляет неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался.

Как установлено судом, истица была намерена вместо принадлежащей ей двухкомнатной квартиры приобрести однокомнатную квартиру и комнату в коммунальной квартире. Однако, заключив договор купли-продажи своей квартиры, она не лишилась возможности приобрести два других жилых помещения. Таким образом, довод о том, что истица не имела намерения продавать свою квартиру, суд не может признать

убедительным, поскольку природа сделок купли-продажи и обмена однородна и не имеет существенного значения для дальнейшей реализации намерений истицы.

В случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

В деле не было доказательств, опровергающих презумпцию разумности действий сторон оспариваемой сделки.

Кроме того, из показаний свидетеля следует, что истица обратилась в агентство недвижимости для решения вопроса о разъезде с внуком, где ей предложили сначала продать свою квартиру, потом купить две другие. Она, зная, что внучка имеет намерение купить квартиру, предложила ответчице купить ее квартиру, на что та согласилась. Также свидетель показала, что истица советовалась с ней, где ей хранить деньги, переданные ответчицей за проданную квартиру.

Судом установлено, что истица действительно заключила договор с агентством на оказание услуг, связанных с проведением сделки продажи квартиры и приобретением двух объектов недвижимости.

Однако в судебном заседании свидетель-сотрудник агентства показала, что истица приходила с внучкой, сотрудники агентства пояснили ей, что для покупки двух квартир необходимо оформить договор купли-продажи квартиры, после

чего истица подтвердила желание оформить договор купли-продажи на внучку, перед подписанием договора с истицей беседовали психиатр и юрист. В тот же день истица написала расписку в получении денег и стороны подписали передаточный акт, который был передан истице.

Суд не признал показания данного свидетеля доказывающими введение истицы в заблуждение насчет природы сделки и ее последствий, поскольку в показаниях свидетеля, дважды допрошенной в судебных заседаниях, имеются противоречия. Так, при первом опросе свидетель показала, что истица прочитала и подписала договор в присутствии юриста и психиатра, а второй раз — что истица договор не читала, расписка о получении денег осталась у нее, в то же время свидетель указала, что расписку забрала ответчица. Также указанный свидетель подтвердила, что истица намерена была продать квартиру ответчице, о чем лично сказала риэлтору, после чего истице разъясняли природу сделки и ее последствия («когда мы подготовили текст договора, мы бабушке сказали, что собственником становится Маша»). Кроме того, истица в судебном заседании показала, что о необходимости продажи квартиры ей сказала риэлтор.

Истицей не представлено достоверных доказательств того, что расписка в получении денежных средств от ответчицы по договору купли-продажи, представленная самой ответчицей, является той же распиской, которая была написана истицей в агентстве недвижимости, а также не представлено достоверных доказательств, что указанная расписка

является безденежной. При этом суд учел, что истица сначала категорично отрицала наличие расписки в получении денег, потом сказала, что, возможно, писала расписку, указанное обстоятельство она также подтвердила экспертам при про-

ведении судебно-психиатрической экспертизы.

Рассматривая требования истицы о признании договора купли-продажи недействительным по основаниям, преду-

Образец

Мировое соглашение

Стороны пришли к Мировому соглашению, в соответствии с которым:

Ответчик обязуется предоставить истцу XXX бессрочное право проживания (пожизненно) в квартире по адресу: XXX XXX XXX.

Истец в свою очередь по настоящему Мировому соглашению отказывается от своих материально-правовых требований к Ответчику, составляющих предмет иска, в полном объеме.

Условия, предусмотренные настоящим Мировым соглашением, являются окончательными и в полном объеме определяют взаимные обязательства Сторон.

Судебные расходы, связанные прямо или косвенно с настоящим гражданским делом, Сторонами друг другу не возмещаются и лежат исключительно на той Стороне, которая их понесла.

Стороны обязуются воздерживаться от распространения в дальнейшем в отношении друг друга в любой форме недостоверной информации и сведений, умаляющих честь, достоинство и деловую репутацию.

Стороны договорились, что положения настоящего соглашения, равно как и факт его заключения, являются конфиденциальной информацией. Передача такой информации третьим лицам возможна только при получении согласия на такую передачу передающей Стороной от другой Стороны по настоящему соглашению.

Настоящее Мировое соглашение составлено на двух листах в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для утверждения судом и приобщения к материалам дела.

Мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит закону.

На основании ст. 173 ГПК РФ стороны просят утвердить Мировое соглашение. Последствия прекращения производства по делу в связи с заключением Мирового соглашения, предусмотренные ст. 221 ГПК РФ, сторонам разъяснены и понятны.

смотренным ст. 169 ГК РФ, суд пришел к следующим выводам.

Согласно ст. 169 ГК РФ сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна.

Определением Конституционного Суда РФ от 08.06.2004 разъяснено, что ст. 169 ГК РФ указывает, что квалифицирующим признаком антисоциальной сделки является ее цель, т. е. достижение такого результата, который не просто не отвечает закону или нормам морали, а противоречит — заведомо и очевидно для участников гражданского оборота — основам правопорядка и нравственности; антисоциальность сделки, дающая суду право применять данную норму ГК РФ, выявляется в ходе судопроизводства с учетом всех фактических обстоятельств, характера допущенных сторонами нарушений и их последствий.

Сам по себе переход права собственности на недвижимое имущество от одного участника гражданско-правовых отношений к другому заведомо противоречащим основам правопорядка и нравственности в рассматриваемом случае признан быть не может, поскольку никаких объективных доказательств, могущих свидетельствовать о несоответствии договора купли-продажи основам право-

порядка и нравственности, не представлено. Судом установлено, что ответчица свои обязательства по договору купли-продажи исполнила, и поэтому довод, что истица лишилась единственного жилья, является необоснованным, поскольку она имеет возможность приобрести иное жилье на деньги, полученные от ответчицы. И, как отмечено выше, достоверных доказательств безденежности оспариваемой сделки истицей не представлено.

В итоге суд полностью отказал в удовлетворении исковых требований.

Не согласившись с решением суда, истица С. обжаловала его в апелляционном порядке.

В заседании судебной коллегии стороны заявили ходатайство об утверждении заключенного между сторонами мирового соглашения, согласно условиям которого внучка (ответчица) обязалась предоставить бабушке (истице) бессрочное право проживания (пожизненно) в квартире.

Судебная коллегия сочла возможным его утвердить, производство по делу прекратить, в связи с чем решение суда первой инстанции отменить. Таким образом, решение суда по данному делу хотя и было формально отменено, фактически же в полной мере явилось справедливым и действительно гуманным. •

- *Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению*

Значение экспертизы в жилищных спорах

Сотрудник агентства недвижимости получил в подарок от девяностолетней собственницы квартиру, а затем продал полученный подарок дочери дарительницы. При этом в период дарения и продажи обе женщины продолжали проживать совместно в спорной квартире. Попытка вернуть все на круги своя лишь вскрыла наличие задолженности перед риэлтором в размере полной стоимости квартиры. Ситуация не нова, а судебная практика, к сожалению, говорит о незащищенности утративших право собственности граждан, пребывавших по состоянию здоровья в неведении о природе сделки



Д. Б. Берман,
КА г. Москвы
«Межтерриториальная»

Гражданин С. обратился в суд с иском к ответчице К. о расторжении договора купли-продажи квартиры, признании права собственности на квартиру, ссылаясь на то, что между ним и ответчицей был заключен договор купли-продажи. Сумму сделки ответчица обязалась выплатить полностью после государственной регистрации права собственности на квартиру в Управлении Росреестра по Москве. Однако денежные средства К. так и не выплатила, предъявив встречные исковые требования о признании договора купли-продажи недействительным, ссылаясь на то, что она является инвалидом 2 группы, наблюдается в ПНД в связи с психическим заболеванием с 1991 года и по сво-

ему психическому состоянию в момент заключения договора не могла понимать значение своих действий и руководить ими.

В свою очередь гражданка Л. также обратилась в суд с иском к С. о признании договора дарения квартиры недействительным, применении последствий недействительности сделки, ссылаясь на то, что между ней и С. был заключен договор дарения квартиры, однако на момент совершения сделки она не могла понимать значение своих действий и руководить ими.

Суд оба вышеуказанных исковых требований объединил в одно производство.

С. в судебном заседании поддержал свои исковые требования о расторжении договора купли-продажи квартиры, решение вопроса об удовлетворении встречных исковых требований К. оста-



Психиатрическая клиническая больница № 1 им. Н. А. Алексеева

вил на усмотрение суда. Исковые требования Л. не признал, поскольку, по его мнению, истицей пропущен срок исковой давности и не доказано то обстоятельство, что на момент совершения договора дарения она не отдавала отчет своим действиям.

К. и Л. признали исковые требования о расторжении договора, т. к., по их утверждению, они не могли понимать значение своих действий на момент совершения ими сделок.

Л. пояснила суду, что она познакомилась с С., когда он помогал им купить спорную квартиру, т. к. она съезжалась с дочерью и сыном. О том, что, оказывается, она подарила квартиру, она узнала только после смерти сына. После этого они пригласили С. домой, где он согласился вернуть квартиру, и таким образом был оформлен договор на К. Дарить же свою квартиру она вовсе не собиралась.

К. также пояснила, что С. является сотрудником агентства недвижимости и ни о каком дарении квартиры речи не было.

В соответствии с ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности

и других вещных прав» при разрешении споров, связанных с расторжением договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателям права собственности, судам необходимо учитывать следующее.

Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании п. 3 ст. 486 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ.

В силу п. 4 ст. 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем, согласно ст. 1103 ГК РФ, положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании ст. 1102, 1104 ГК РФ.

Согласно ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой

судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в Кодексе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

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

Итак, судом установлено, что Л. на основании договора дарения квартиры подарила отдельную трехкомнатную квартиру С., в п. 10 договора стороны подтвердили, что они в дееспособности не ограничены, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Затем С. продал указанную квартиру К. на основании договора купли-продажи, в п. 10 которого стороны также подтвердили, что они в дееспособности не ограничены, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими

- *У суда ответ один: нет оснований не доверять заключениям комиссии экспертов, поскольку экспертиза проведена квалифицированными специалистами, предупрежденными об уголовной ответственности*

осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. В соответствии с п. 4 договора сторонами квартира оценена в 7 100 000 руб., которые К. обязалась выплатить С. после госрегистрации указанного договора. Каких-либо доказательств, подтверждающих передачу денежных средств судом не установлено.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что К. является инвалидом 2-й группы по общему заболеванию с 2004 г. бессрочно. Согласно сведениям из ПНД она с 1991 г. наблюдается в диспансере с диагнозом: шизофрения, простая форма, непрерывное течение, неоднократно проходила стационарное лечение. А вот престарелая Л. на учете в ПНД не состоит.

Как было отмечено выше, и мать, и дочь в обоснование своих позиций ссылаются на то, что в момент заключения договора дарения и соответственно договора куп-

ли-продажи не могли понимать значение своих действий и руководить ими.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом в ходе рассмотрения дела была назначена судебная психиатрическая экспертиза, проведение которой было поручено психиатрической больнице № 1 им. Н. А. Алексеева.

Заключение комиссии экспертов подтвердило, что К. страдает хроническим психическим расстройством в виде простой шизофрении с непрерывным течением. Об этом свидетельствуют данные анамнеза и медицинской документации о возникновении преморбидно шизоидной личности с 1980 г.: невротоподобных и аффективных расстройств, в связи с чем она лечилась в психиатрических стационарах с диагнозами: невротическая депрессия, маниакаль-

но-депрессивный психоз. В дальнейшем произошло нарастание изменений личности по эндогенному типу с возникновением эмоционально-волевого дефекта, нарастанием социальной дезадаптации, в 1997 г. у нее была диагностирована шизофрения, в 1998 г. определена 2-я группа инвалидности по психическому заболеванию. Данный диагноз подтверждается результатами обследования, проведенного в ходе экспертизы, выявившего у нее характерные для шизофрении нарушения мышления в виде непоследовательности, паралогичности, соскальзываний, а также намеренность, эмоциональную уплощенность и неадекватность, идеаторные расстройства, нарушение прогностических способностей, отсутствие критики к своему состоянию и сложившейся ситуации. В момент заключения договора купли-продажи она не могла понимать значение своих действий и руководить ими.

Согласно заключению комиссии экспертов также установлено, что Л. обнаруживает признаки органического расстройства личности в связи с сосудистым заболеванием, о чем свидетельствуют данные анамнеза, медицинской документации и обследования по поводу гипертонической болезни, которой она страдала длительное время, появление психорганических (головные боли, головокружения, снижение интеллектуально-мнестических функций, нарушение прогностических и критических способностей) расстройств. Но решить вопрос о степени имевшихся у нее изменений психики и возможности понимать значение своих действий и руководить ими

на момент заключения договора дарения и его регистрации не представляется возможным в связи с отсутствием описания ее психического состояния на тот период в медицинской документации.

Увы, в решении мы видим стандартную для дел такой категории формулировку. У суда нет оснований не доверять заключениям комиссии экспертов, поскольку экспертиза проведена квалифицированными специалистами, предупрежденными об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Таким образом, оценивая доводы сторон, а также собранные по делу доказательства, суд счел необходимым признать недействительным договор купли-продажи квартиры, поскольку в ходе рассмотрения дела было установлено, что покупатель на момент заключения договора купли-продажи в связи с имеющимися у нее заболеваниями не способна понимать значение своих действий и руководить ими.

Признавая договор купли-продажи квартиры недействительными, суд применил последствия недействительности сделки и возвратил спорную квартиру в собственность С.

Однако ловушка риэлтора захлопнулась навсегда, поскольку оснований для удовлетворения исковых требований о признании недействительным договора дарения и применения последствий недействительности сделки суд не нашел. •

Привлечение адвоката страховщиком для защиты прав на объект недвижимости при титульном страховании

Страховщики заинтересованы в защите объектов риска и нередко привлекают для защиты интересов клиента адвокатов либо берут на себя судебные расходы.



И. В. Жбакова,
руководитель
Управления
Корпоративных продаж
Либерти Страхование АО

Страховым случаем в титульном страховании является вступившее в силу решение суда, на основании которого страхователь — добросовестный приобретатель теряет право собственности на свое недвижимое имущество.

На вторичном рынке только 10–12% сделок совершаются с использованием титульного страхования, из которых львиная доля приходится на сделки с привлечением ипотечных средств.

По оценкам страховщиков, высокорисковыми, с дефектами при приватизации, характерными для начала 1990-х, с очевидными нарушениями в документах,

особыми обстоятельствами, сопутствующими совершению сделки, не установленными фактами наличия прав на жилье, каких-либо неучтенных лиц, мошенническими признаются порядка 1–1,3% от всех сделок на рынке вторичной недвижимости, и с увеличением истории права эта доля будет продолжать увеличиваться.

По мнению страховщиков, практически каждую сделку можно оспорить.

Отсутствие единой информационной среды вторичного рынка недвижимости приводит к тому, что даже сам собственник не может получить полной и достоверной информации о своем недвижимом имуществе, хотя риски утраты права собственности лежат как раз в истории перехода права на объект, зачастую длинной и непрозрачной. И ни тщательная проверка риэлторов, ни нотариальное удостоверение сделки, ни государственная регистрация не могут гарантировать



на 100%, что сделка купли-продажи не будет оспорена в суде. При этом тяжбы могут тянуться не один год, ложась тяжелым бременем на покупателя, т. к., не имея полиса титульного страхования, расходы на защиту несет владелец из собственного кармана, зачастую к этому не готовые.

В сумму страхового возмещения страховщики включают не только компенсацию действительной стоимости утраченного права, но и непредвиденные расходы на юридическую защиту для страхователя.

Доля расходов на ведение дел в суде может составлять до 30% от страховой суммы. Чем сложнее история права на объект, чем больше страховщик видит в ней потенциальных рисков, тем больше

страховщик закладывает на потенциальные судебные издержки.

Страховщик заинтересован в защите объекта риска и зачастую выступает с собственником единым фронтом, привлекая для защиты адвоката, специализирующегося на жилищных делах. При этом страховщик не навязывает своего защитника в случае привлечения адвоката страхователем самостоятельно, а только согласовывает будущие расходы на оплату квалифицированной юридической помощи.

Титульное страхование на сегодня — единственный и наиболее полный способ защиты имущественных интересов собственника, от непредвиденных расходов и гарантия юридической защиты добросовестного приобретателя. •

Содержание

Палата сегодня

- 2 Здание палаты как внешний облик подмосковной адвокатуры
М. Н. Толчеев, вице-президент АПМО

Новое в законодательстве и практике

- 5 Законодательные преобразования в сфере недвижимости
Е. Ю. Лазарев, адвокат МКА «ГРАД»

Актуальные вопросы практики

- 12 Оспаривание кадастровой стоимости нежилых помещений в Московской области
С. А. Рыбаков, председатель Экспертного совета АПМО
- 18 Выдел доли в натуре
В. В. Тихонова, адвокат МОКА «Интер-Лига»
- 25 Практико-правовая ситуация с единственным жильем и земельным участком в исполнительном производстве
Д. В. Анцупов, стажер АПМО
- 29 Придомовые шлагбаумы — способ борьбы с захватом парковки
Д. В. Лазарева, юрист, г. Москва

- 36 Судебная экономическая экспертиза: проблемы классификации
А. А. Савицкий, кандидат экономических наук, доцент кафедры судебных экспертиз Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина

Обмен опытом

- 43 Значение выбора правовой позиции при восстановлении срока для принятия наследства
А. Н. Жбанков, адвокат МКА «ЕВРОБЮРО»
- 50 Конфликтный размен
М. Г. Смирнова, юрист консалтингового агентства «Смирнова и партнеры», г. Москва
- 57 Значение экспертизы в жилищных спорах
Д. Б. Берман, КА г. Москвы «Межтерриториальная»

Корпоративное управление

- 62 Привлечение адвоката страховщиком для защиты прав на объект недвижимости при титульном страховании
И. В. Жбакова, руководитель Управления Корпоративных продаж Либерти Страхование АО

Официальное издание
Адвокатской палаты Московской области
№ 9, сентябрь, 2016

Научно-практический журнал, выходит с 01.01.2003

Учредитель: Адвокатская палата Московской области
Издатель: Адвокатская палата Московской области
Главный редактор: Ю. М. Боровков
Выпускающий редактор: А. А. Горшенков
Шеф-редактор: А. Н. Жбанков

Издание зарегистрировано в Министерстве Российской Федерации по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.
Свидетельство о регистрации ПИ-77-14492 от 27.01.2003 г.

Адрес редакции и издателя: 111020, г. Москва, Госпитальный вал, 8/1, стр. 2
Телефон редакции: 8 (495) 360-39-41, 8 (495) 360-86-30
E-mail: apmo@bk.ru
Web: www.apmo.ru

Подписной индекс: 82201

Отпечатано: 000 ПО «Периодика», 105005, Москва, Гарднеровский пер., д. 3, стр. 4.

Тираж 1000 экз. Заказ № 21 894

© «Адвокатская палата»

