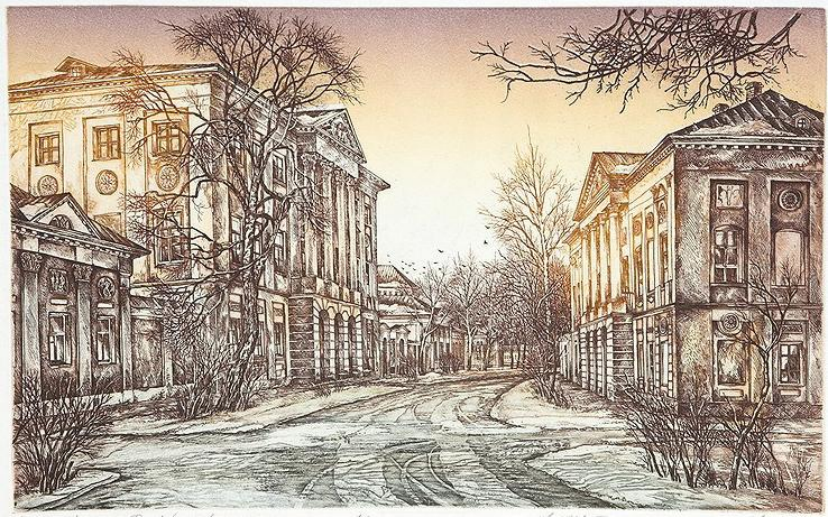
YURBUREAU
баланс в движении



Дайджест правовых новостей для риэлторов №24

Март 2018

Содержание:

1. Судебная практика
1.1 Ссоры, секреты, нотариусы: пять интересных споров о наследстве
1.2 Когда аренда поможет получить разрешение на строительство: мнение ВС
1.3 Как гендиректора за бесполезного подрядчика на 20 миллионов наказали
1.4 Верховный суд объяснил, может ли застройщик заменить кирпич на плиты
1.5 Судебные расходы, возврат сложного товара и цена квартиры: Мособлсуд опубликовал обзор практики
1.6 Претензия не заменит мотивированный отказ от приемки работ
1.7 Некачественная квартира: на что имеет право дольщик

2. Полезная юридическая информация. Примеры из практики
2.1 Порядок возврата оригиналов документов после окончания рассмотрения материалов дела в суде и получения их копии
2.2 Старость за чужой счет: что такое пожизненная рента жилья
2.3 Как бороться с соседом, если он ведет асоциальный образ жизни
2.4 Как инициировать проверку здания на соблюдение требований пожарной безопасности
2.5 Обязательность проведения годового общего собрания участников в ООО

3. Публикации о недвижимости в прессе
3.1 С этого года регионы начнут проводить кадастровую оценку по новым правилам

4. О банкротстве
4.1 Суд не взыскал судебную неустойку за прошлый период и снизил на будущее, боясь банкротства должника
4.2 Продать и подарить: ВС оценил добросовестность должника
4.3 Образец договора дарения с включенными пунктами о банкротстве

Ответственный редактор дайджеста
Контактная информация

1. Судебная практика

1.1 Ссоры, секреты, нотариусы: пять интересных споров о наследстве

Может ли незнание о смерти бабушки помочь внучке восстановить срок для принятия наследства? Как на практике нотариусы проверяют дееспособность заявителя? Возможно ли доказать, что завещание прикрывало совсем другую сделку, и признать его недействительным при условии, что наследодатель был вменяемым? Ответы на эти вопросы – в подборке интересных дел о наследстве и нотариусах, которые собраны при помощи сервиса для юристов Caselook. А московский нотариус рассказала, как наследникам узнать, составлялось ли завещание, и дала советы, как минимизировать риски его оспаривания.

Плохие отношения – не повод забыть о родственнике

Если человек утверждает, что поздно узнал о смерти близкого родственника, и просит продлить шестимесячный срок для принятия наследства, суд должен оценить уважительность причин. В деле 33-8013/2017 апелляция не пошла навстречу Ирине Фрилиной*, которая утверждала, что узнала о смерти своей бабушки, лишь когда ее родственница обнаружила могилу на кладбище (когда именно, неясно – даты из судебных актов вымараны). Внучка, которая хотела получить в наследство долю квартиры бабушки после кончины отца, объясняла, что в последние годы пожилая женщина тяжело болела и поэтому не была рада посещениям. Поэтому, утверждала истица, она к ней и не ходила. Да и сама Фрилина плохо себя чувствовала для походов в гости, к тому же приходилось заниматься малолетними детьми. Поэтому, когда пенсионерка умерла, другой наследник, дядя Игорь Фрилин*, якобы легко скрыл от племянницы этот факт. Как подчеркнула Фрилина в своем иске, «общение с бабушкой и дядей было минимальным».

Таких объяснений оказалось достаточно Центральному районному суду Комсомольска-на-Амуре, который в 2017 году признал за Фрилиной право на наследство. Он отверг показания свидетелей, которые утверждали, что внучке вовремя сообщили о смерти бабушки, и медицинские документы, которые опровергали слова о недомоганиях истицы. Бумаги из больницы, где наблюдалась Фрилина, говорили о том, что она приходила на прием лишь два раза за три года, и оба раза – самостоятельно, без чьей-либо помощи. Эти доказательства приняла во внимание лишь апелляция, куда пожаловался дядя.

Чтобы продлить срок для принятия наследства, недостаточно просто незнания о смерти наследодателя, причина должна быть уважительной, напомнил Хабаровский крайсуд. Фрилина ссылалась на плохие отношения с бабушкой, но внучка знала ее адрес и телефон, они жили в одном городе. На истице был нравственный долг осведомляться о здоровье пожилой женщины и оказывать ей помощь. Раз внучка сама решила не поддерживать отношения с бабушкой и не интересоваться ее жизнью – это нельзя считать уважительной причиной пропуска срока на принятие наследства, решил Хабаровский крайсуд, который отменил решение первой инстанции.

Как нотариусу проверить дееспособность

При удостоверении сделок нотариус должен проверить, что участники дееспособны и хотят ее заключить. Что под этим подразумевается, разъяснил Верховный суд Татарстана в деле 33-17584/2017. В нем Игорь Александров* боролся с Екатериной Садыковой* за дом и участок, которые остались после смерти двоюродного брата Александрова Владимира Маневича*. Маневич, который при жизни страдал серьезным психическим расстройством, но не был признан дееспособным, заключил договор ренты с Садыковой. Согласно его условиям, он

передавал ей дом и участок в обмен на пожизненное содержание. Договор заверили у нотариуса Менделеевского района Татарстана Марата Зарипова, который не нашел ничего странного в поведении Маневича.

Когда психически больной Маневич умер, его брат отправился за наследством и узнал, что дом уже получила Садыкова по договору ренты. Александров решил оспорить этот договор. В исковом заявлении он указал, что нотариус Зарипов, заверяя сделку, на самом деле не проверил дееспособность покойного брата, по внешности которого можно было предположить его ненормальное состояние. “Он был неопрятным, внушаемым, раздражительным, разговаривал сам с собой”, – написал Александров в своем иске. Садыкова, которая тоже присутствовала у нотариуса, по его мнению, была заинтересована в сделке, поэтому скрыла, что у рентодателя стойкое психическое расстройство. Свое заявление Александров подкрепил заключением экспертизы, которая подтвердила, что его родственник не мог осознавать свои действия.

Садыкова возражала: по ее словам, Маневич понимал свои действия, в том числе сам получал санаторные путевки, и не состоял на учете как полностью или ограниченно дееспособный. Но Менделеевский районный суд Татарстана не принял это во внимание и разрешил дело в пользу Александрова, признав договор ренты недействительным.

Нотариус Зарипов оспорил решение в апелляционном порядке. Он рассказал в своей жалобе, что провел беседу с Маневичем перед тем, как удостоверить договор ренты. Тот выглядел опрятно и вел себя адекватно, отвечал четко и вразумительно, рассказал о цели визита – словом, не дал повода сомневаться в своей дееспособности.

Но Верховный суд Татарстана отверг эти доводы со следующим обоснованием. В законе нет инструкций, как нотариус должен проверять дееспособность, да и возможности у него ограничены. Поэтому он смотрит дату рождения в паспорте, а при беседе составляет представление о собеседнике (внешний вид, адекватность поведения и т. п.), объяснила апелляция. Нотариус – не специалист в психиатрии, поэтому не может точно определить, есть ли заболевания или нет, указал ВС Татарстана. С такой формулировкой он оставил решение первой инстанции без изменений.

Можно ли наследовать неоформленное

В деле 33-10179/17 Ирина Муравьенко* сражалась с Ириной и Игорем Беловыми* за участок, который остался после смерти матери Муравьенко Натальи*. Последняя решила купить у Беловых участок, передала деньги, получила документы, но при жизни так и не зарегистрировала землю на себя. После кончины матери Муравьенко-младшая получила свидетельство о праве на наследство у нотариуса Москвы Юрия Логинова. Затем женщина подала в суд заявление о регистрации участка. Ответчики не растерялись и заявили встречный иск – о признании недействительным свидетельства о праве на наследство. Оно незаконно, ведь Муравьенко-старшая не успела зарегистрировать за собой участок, а значит, его владелец еще не определен, заявили Беловы.

Но Феодосийский горсуд Крыма не разделил эту точку зрения. Он удовлетворил первоначальный иск. Встречный был отклонен с формулировкой, что истцы по нему не доказали нарушения их прав.

Беловы с этим не согласились и обжаловали отказ в Верховном суде Крыма. Тот разобрал ситуацию и признал частичную неправоту горсуда. Тот правильно удовлетворил первоначальный иск, ведь регистрация права собственности на долю за наследником – это

надлежащий способ защиты. Судебное решение об этом поможет наследнику получить землю в собственность. Но встречные требования тоже надо удовлетворить, решил ВС Крыма. Нотариус неверно определил состав наследственного имущества, ведь на момент смерти Муравьенко-старшей участок не был у нее в собственности и не подлежал наследованию, указала апелляция.

Договор хранения под видом завещания

Как расценивать завещание, если наследник настаивает, что в документ вкладывался совсем другой смысл? На этот вопрос по-разному ответили суды в деле 33-26014/2017. Иск подал сын умершей Алсу Рахматуллиной* Владимир Батурин*. Он добивался признания недействительным завещания, по которому пожилая женщина в 2016 году завещала одну из своих квартир Алисе Хусаиновой* (в судебных актах не сказано, какое отношение Хусаинова имела к Рахматуллиной). Как рассказывал истец, Рахматуллина переписала жилье на Хусаинову с условием, что та передаст его внуку Алексею Батурину*, когда тот подрастет и отслужит в армии, а до тех пор Хусаинова может сдавать квартиру в аренду с условием оплаты “коммуналки”. Сын умершей объяснял ее решение нестабильным психическим состоянием женщины.

Действительно, судебная экспертиза обнаружила у нее небольшие психические отклонения на фоне многочисленных заболеваний, правда, специалисты подчеркнули, что это не ставит под сомнение вменяемость женщины. Кроме того, как рассказали свидетели, Рахматуллина была недовольна сыном, и отношения у них испортились. На это указывает и тот факт, что пенсионерка переписывала свое завещание. 9 апреля 2016 года она распорядилась передать спорную квартиру сыну, а 17 мая этого же года передумала и завещала ее Хусаиновой у нотариуса Галины Петкевич.

Батурин-старший не только подал гражданский иск, но и написал заявление о преступлении по признакам самоуправства (ст. 330 УК; в материалах дела не сказано, кого указал Батурин в своем заявлении и в чем, по его мнению, заключались преступные действия). В возбуждении уголовного дела было отказано, однако в ходе проверки Хусаинова дала объяснения, что Рахматуллина действительно хотела заключить с ней “договор хранения” квартиры до тех пор, пока внук не вырастет.

В гражданском процессе против Батурина Хусаинова просила отказать в его требованиях. Так и поступил Калининский райсуд Уфы. При оспаривании завещания надо проверить, выражал ли наследодатель свою волю. Райсуд счел это главным аспектом дела. Здесь он ограничился ссылкой на результаты экспертизы, которая подтвердила, что Рахматуллина была вменяемой, осознавала, что делает и какие последствия это повлечет. С таким объяснением райсуд отклонил иск Батурина (решение 2–36/2017).

Иного мнения оказался Верховный суд Башкортостана, который нашел сразу несколько причин признать завещание недействительным. Во-первых, позиция истца совпадала с показаниями ответчицы, которые она дала в ходе предварительного расследования. Оба подтвердили, что пожилая женщина хотела передать квартиру внуку, а не завещать ее Хусаиновой. Эти утверждения ничем не опровергнуты, отметил ВС Башкортостана.

Наконец, выяснилось, что Хусаинова присутствовала у нотариуса, когда Рахматуллина составляла завещание. Суд первой инстанции напрасно не обратил на это внимания, указала апелляция. Ведь присутствие наследника при составлении завещания – это повод признать его недействительным (п. 27 постановления Пленума ВС № 9 от 29 мая 2012 г. «О судебной

практике по делам о наследовании»). Таким образом, завещание Рахматуллиной апелляция отменила.

Завещала долю или отказалась от нее

В 2008 году умер муж пенсионерки Натальи Кашкаровой* Юрий*, с которым они владели домом и участком. Усопший составил завещание, которым передал свое имущество сыну Петру*. В жизни семьи это ничего не изменило: никто ничего не делил, все продолжали жить по-старому. В 2010-м Кашкарова у нотариуса Павла Шлаева тоже завещала все сыну на случай своей смерти – по крайней мере, так она, по ее словам, думала пять лет, пока отношения с сыном не испортились. В 2015 году он разделил землю на два участка, стал возводить пристройку и потребовал, чтобы мать уходила из дома. Тогда Кашкарова, по ее утверждению, узнала, что на самом деле у нотариуса она отказалась от супружеской доли в наследстве – по сути, расписалась в том, что ей ничего не нужно. В результате сын Петр Кашкаров получил в собственность и жилье, и землю.

Кашкарова обратилась в Моргаушский райсуд Чувашии с просьбой признать за собой право на супружескую долю – половину дома и участка. Она объяснила, что толком не понимала, что подписывает, в силу возраста и плохого владения русским языком. А если бы осознавала, что лишается всего нажитого, не пошла бы на такой шаг. Райсуд эти аргументы не убедили. Ведь в кабинете нотариуса Кашкаровой объяснили, что единственным собственником станет ее сын, наследник по завещанию, подробно проконсультировали на русском и чувашском. Сама она вела себя адекватно, отвечала четко и ясно. Поскольку Кашкарова не доказала, что заблуждалась, оснований отменять ее заявление нет, заключил райсуд. Кроме того, в решении по делу 2-763/2017 говорится о пропуске срока исковой давности.

Верховный суд Чувашской республики оказался иного мнения и защитил пенсионерку. Он сослался на Методические рекомендации по оформлению наследственных прав, утвержденные решением правления ФНП 28 февраля 2007 года. Когда нотариус оформляет право на наследство, рекомендации предписывают ему выяснить, есть у наследодателя переживший супруг, имеющий право на половину совместно нажитого имущества. Если такой имеется, в состав наследства включают только долю умершего супруга согласно ст. 256 ГК.

“Таким образом, супружеская доля пережившего супруга может входить в наследственную массу лишь в том случае, если переживший супруг заявит об отсутствии его доли в имуществе, которое приобретено в браке”, – разъяснил ВС Чувашии. Поскольку Кашкарова не писала именно такого заявления – что у нее нет права на долю – она сохраняет свое имущество, постановила апелляция. Она опровергла и довод о пропуске срока исковой давности. Таким образом, согласно определению № 33-6142/2017, половина дома и участка принадлежит сыну, а другая половина – его матери.

Как работают нотариусы и как правильно заверить завещание

Как рассказывает московский нотариус Наталия Сергеева, все завещания хранятся в Едином реестре завещаний в электронном виде. Благодаря этому наследники могут в любой нотариальной конторе узнать, составлялось ли завещание и у какого нотариуса оно хранится. Содержание документа они узнают лишь после предоставления всех документов и открытия наследственного дела, уточняет Сергеева. Кроме того, реестр позволяет избежать путаницы, если завещание несколько раз изменяли или отменяли, говорит Сергеева.

Минимизировать риск оспаривания поможет видеофиксация процедуры удостоверения завещания. В суде такая запись станет весомым доказательством соблюдения всех норм закона,

если кто-то из "обделенных" родственников попытается оспорить последнюю волю умершего по мотиву неосознанности его действий или давления.

Заявитель сам должен проверять правильность данных в завещании. Это не входит в обязанность нотариуса, который устанавливает информацию лишь со слов заявителя, отмечает Сергеева. Корректность сведений проверяют лишь при открытии наследственного дела. Если обнаружатся ошибки в адресе недвижимости, в номере земельного участка или его характеристиках, это может грозить наследственным спором, предупреждает Сергеева. Также, по ее словам, нередки случаи, когда неверно указываются имена наследников (например, в семье человека называют не тем именем, которое указано в паспорте). Чтобы избежать этих проблем, Сергеева советует брать к нотариусу документы на имущество, которое будет указано в завещании, и проверить указанные в паспортах имена наследников. "Не лишним будет указать их дату рождения для безошибочной идентификации", – рекомендует нотариус.

По ее словам, нередки споры вокруг так называемых завещательных распоряжений на денежные средства в банках. Такой документ можно оформить непосредственно в кредитном учреждении. Но в результате завещательные распоряжения приобщаются к наследственному делу, и разбираться с ними приходится уже нотариусу, рассказывает Сергеева. "Банки очень формально к этому относятся, не выясняют реальную волю, не разъясняют последствия, – делится Сергеева. – В ответ на запрос может прийти сразу несколько противоречивых вариантов одного и того же завещательного распоряжения". Подобные документы встречаются вообще без подписи наследодателя. В подобных случаях нотариусу ничего не остается, как обратиться в суд, говорит Сергеева. По ее словам, избежать неразберихи здесь помогло бы нотариально заверенное завещание.

** имена и фамилии участников дела изменены*

Источник: Право.ру

1.2 Когда аренда поможет получить разрешение на строительство: мнение ВС

Человек взял участок в аренду у местных властей для строительства дома, но собрался возводить жилье через несколько лет после того, как срок действия договора истек. Поэтому администрация отказалась выдавать разрешение на строительство. Ее правоту подтвердила апелляция: арендатор больше трех лет не использовал участок по целевому назначению. Верховный суд ее исправил.

Чтобы получить разрешение на строительство, надо подтвердить право на землю, и это, пожалуй, наиболее принципиальный вопрос, говорит старший юрист юркомпании «Гудков, Корельский, Смолярж» Артем Копылов. По его словам, исход спора между арендатором и административным органом зависит от целого ряда обстоятельств и действий сторон договора аренды. Примером может служить одно дело, которое недавно дошло до Верховного суда. Его история берет начало в 2012 году, когда житель Приморья Николай Равшин* взял в аренду у местных властей 1800 кв. м для строительства односемейного жилого дома. В договоре было прописано, что он действует до 2014 года, но Равшин решил приступить к постройке жилья в 2016 году. В марте он впервые стал платить за аренду, а в сентябре обратился в администрацию Артемовского городского округа за разрешением на строительство. Чиновники ему отказали по той причине, что договор аренды истек. Равшин отправился в суд.

Артемовский горсуд удовлетворил его требования со ссылкой на п. 2 ст. 621 ГК. Согласно этой норме, договор продлевается на неопределенный срок, если арендатор продолжает пользоваться имуществом с молчаливого согласия собственника. Земля оставалась в пользовании Равшина, он за нее платил, администрация не выдвигала возражений. Значит, она обязана выдать разрешение на строительство дома, решил горсуд.

Вторая инстанция оказалась другого мнения. Если арендатор готов продлить договор – это еще не значит, что арендодатель обязан пойти ему навстречу. И здесь Приморский крайсуд не нашел для этого оснований. Платить за аренду Равшин начал в 2016 году – только через четыре года после заключения договора. Тогда же он обратился за разрешением на строительство, что говорит о том, что участок больше трех лет не использовался по целевому назначению. В этом случае п. 2 ст. 46 Земельного кодекса позволяет прекратить договор аренды участка, говорится в определении № 33а-13695/16. С такими мотивами Приморский крайсуд отменил решение горсуда и отказал Равшину в иске.

С этим, в свою очередь, не согласился Верховный суд, который процитировал п. 2 ст. 621 ГК о продлении договора аренды на неопределенный срок. Все условия для этого соблюдены: Равшин пользовался участком, администрация не возражала, объясняется в определении № 56-КГ17-28. Следовательно, соглашение продолжает действовать, решил ВС и оставил в силе решение первой инстанции.

Риски и возможности арендатора

Такие споры приходятся в основном на регионы, в основном – с субъектами предпринимательства, говорит Никита Семякин из «Содружества земельных юристов». По словам юриста, в таких случаях отказ администрации выдать разрешение на строительство можно расценивать как злоупотребление. Если возвести на участке любой объект (жилой или коммерческий), это увеличит фактическую цену земли, но арендатор продолжит вносить первоначально установленную плату, что сократит доходы городского бюджета, объясняет Семякин.

Даже после победы в подобном деле для арендатора сохраняются значительные риски. Любая сторона может отказаться от договора, возобновленного на неопределенный срок, достаточно лишь уведомить контрагента за три месяца. В этом случае прекратится действие разрешения на строительство, которое выдано на основании такого договора (п. 3 ч. 21.1 ст. 51 ГрК РФ)

Сейчас споры, подобные делу Равшина, встречаются нечасто, ведь он заключил договор аренды участка в 2012 году, говорит Татьяна Бойко из юркомпании «Маслов и партнеры». По ее словам, с 2015 года земельное законодательство изменилось – теперь продлить действие договора аренды можно лишь один раз и для достройки незавершенного объекта. «Теперь, если на участке его не будет, – продлить аренду земли невозможно», – заключает Бойко.

Вообще, обжалование отказов в выдаче разрешения на строительство – это очень распространенная категория дел в судебной практике, рассказывает управляющий партнер АБ «Юг» Юрий Пустовит. По его словам, местные администрации могут отказать в выдаче разрешений на строительство по причине несоответствия проектной документации градостроительному плану земельного участка и суды признают такие отказы законными (определение СКЭС ВС РФ № 305-КГ14-4840, апелляционное определение Красноярского краевого суда № 33а-8118/2017, апелляционное определение Хабаровского краевого суда № 33-4696/2015).

Незаконными суды могут признать такие основания для отказа, как отсутствие доступа к земельному участку (апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 5.06.2017 № 33а-11628/2017), или его расположение в запретном районе воинской части (апелляционное определение Пермского краевого суда от 18.05.2016 № 33-5349).

*Имя и фамилия изменены.

Источник: Право.ру

1.3 Как гендиректора за бесполезного подрядчика на 20 миллионов наказали

Как известно из ГК РФ и, например, Закона об ООО, руководитель обязан возместить компании убытки, причиненные его неразумным или недобросовестным поведением. Об этом говорил еще ВАС РФ и судебной практики на этот счет немало, но она продолжает пополнятся примерами "ошибок" руководства, которые ему дорого обходятся.

Так, АС Северо-Западного округа рассмотрел ситуацию, когда гендиректор ООО заключил с подрядчиком договор на разработку некоей концепции строительства ТЭЦ. Обошлась эта концепция в 20 млн руб., но, как выяснилось, была обществу абсолютно не нужна и не соответствовала проекту строительства, который на тот момент уже делал другой подрядчик. Кроме того, ООО оплатило работу до того, как она была сдана, а результат противоречил договоренностям. Привлечение бесполезного подрядчика суды расценили как недобросовестное поведение руководителя. Его не спасло даже то, что сделку одобрило общее собрание участников (это, кстати, распространенная практика).

Документ: Постановление АС Северо-Западного округа от 05.12.2017 по делу N А56-62473/2014

Источник: Консультант Плюс

1.4 Верховный суд объяснил, может ли застройщик заменить кирпич на плиты

Если застройщик по своему усмотрению использует не те материалы, которые установлены договором, должен ли он нести за это ответственность? Как понять, ухудшилось при этом качество жилья или нет? Эти вопросы пришлось решать судам трех инстанций, но правильно на них ответил только Верховный суд.

Ольга Голубева* заключила с ОАО "Ипотечная корпорация Чувашской Республики" договор долевого участия, по которому общество обязалось построить и передать ей в собственность определенную квартиру, за 3 096 262 руб. Когда квартира была сдана, Голубева обнаружила: электрические розетки плохо прикреплены к стене, а межкомнатные перегородки состоят из пазогребневых плит – хотя по техническому описанию, являющемуся неотъемлемой частью договора, они должны быть сделаны из кирпича.

По этому поводу Голубева отправила претензию. Застройщик закрепил розетки, но отказался менять межкомнатные перегородки, – проектной декларацией возведение указанных перегородок предусматривалось из пазогребневых плит. При этом документация получила положительное заключение государственной экспертизы.

Тогда женщина обратилась в суд. Она попросила уменьшить стоимость квартиры с 3 096 262 руб. до 3 005 233 руб., взыскать с общества 91 029 руб. разницы, 12 000 руб. за заключение специалиста, 33 346 742 руб. неустойки за неудовлетворение требований об устранении недостатков работ, 500 000 руб. компенсации морального вреда, 50% от присужденной суммы штрафа за неисполнение требований добровольно, а также стоимость услуг представителя. Новочебоксарский городской суд Чувашской Республики, опираясь на заключение эксперта, пришел к выводу о несоответствии материала для перегородок условиям заключенного между сторонами договора. При этом суд не стал слушать застройщика, который настаивал: в соответствии с п. 2.4 договора он вправе вносить без дополнительного уведомления незначительные архитектурные и структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование на эквивалентные по качеству при условии, что по завершении строительства дом будет отвечать требованиям проектной документации. Суд не взыскал 12 000 руб. за экспертизу, поскольку решил: раз по делу была проведена судебная экспертиза, эти расходы истицы не являлись необходимыми. Первая инстанция также не нашла доказательств того, что истец обращалась к ответчику с требованиями об устранении недостатков в разумный срок, и такой срок был установлен, поэтому отказала во взыскании неустойки. В итоге суд только уменьшил цену объекта и взыскал 91 029 руб. разницы, 1000 руб. компенсации морального вреда и 46 015 руб. штрафа.

Верховный суд Чувашской Республики отменил это решение и полностью отказал в иске. Он исходил из того, что при использовании пазогребневых плит истцом не было доказано ухудшение качества объекта долевого строительства, а значит, оснований для уменьшения цены квартиры нет.

Тогда Голубева обратилась в Верховный суд. Тот указал, что апелляция в нарушение ст. 56 ГПК возложила бремя доказывания на истица–потребителя. При этом не указала, на каких доказательствах основан вывод, что изменение материала не привело к ухудшению качества перегородки. Поэтому ВС отменил апелляционное определение и направил дело на новое рассмотрение в тот же суд (№ 31-КГ17-11). На сегодняшний день оно еще не рассмотрено.

"Определение является верным по существу. Хотя хотелось бы, чтобы его правовое обоснование было более развернутым, а в анализ было включено большее количество правовых норм в их системном толковании", – заявила адвокат, партнёр АБ "Яблоков и партнёры", к. ю. н. Елена Воронина. "ВС верно указал на нарушение апелляцией правила о распределении бремени доказывания. Исходя из п. 9 ст. 4 закона об участии в долевом строительстве, отношения, вытекающие из договора долевого участия, регулируются также законом о защите прав потребителей. А значит, бремя доказывания причинения вреда лежит на застройщике", – отметил руководитель практики "Судебные споры и банкротство" Althaus Group, к. ю. н. Андрей Бежан. "Еще в 2012 году ВС отметил в абз. 1 п. 28 постановления Пленума № 17: бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на изготовителе", – добавила партнер, адвокат ЮФ SILA international lawyers Екатерина Яковлева. "Доказывать надлежащее качество объекта долевого строительства должен застройщик, и не только потому, что он является профессиональным участником гражданского оборота. Договор участия в долевом строительстве – это, по сути, купля-продажа будущей вещи, а по таким договорам бремя доказывания надлежащего качества товара, на который установлен гарантийный срок, лежит на продавце", – уверена старший юрист Отдела недвижимости ЮФ "Консалт" Сорокины и партнеры Екатерина Петрова.

** имя и фамилия изменены.*

Источник: Право.ру

1.5 Судебные расходы, возврат сложного товара и цена квартиры: Мособлсуд опубликовал обзор практики

В этот документ вошли гражданские, уголовные и административные дела, рассмотренные Президиумом суда и его коллегиями. В частности, суд разъяснил, когда наказанием по уголовному делу может быть штраф, как доказать стоимость услуг адвоката и кто заплатит за экспертизу в бракоразводном процессе. Мы выбрали 10 самых интересных дел из обзора – и представляем их в удобной форме карточек.

1 Кто заплатит за судебную экспертизу при разводе?

Валентина Прохина* обратилась с иском к Александру Прохину* о расторжении брака и разделе совместно нажитого имущества. Также женщина попросила суд взыскать с бывшего мужа расходы по оплате госпошлины и на проведение экспертизы. Одинцовский городской суд удовлетворил требования Прохиной, равно как и коллегия по гражданским делам Мособлсуда. Президиум Московского областного суда поправил их, указав, что признание ответчика по подобным искам проигравшей стороной, с возложением на нее всех расходов на экспертизу, нарушает не только баланс интересов бывших супругов, но и гарантированное ч. 1 ст. 46 Конституции право на судебную защиту.

2 Когда можно вернуть технически сложный товар?

Людмила Видман* в 2013 году приобрела автомобиль Huyndai Santa Fe, который неоднократно ломался в период гарантийного срока (36 месяцев или 100 000 км пробега). В третий год гарантии женщина не могла пользоваться своим кроссовером более 30 дней. Поэтому она обратилась в суд с иском о расторжении договора купли-продажи автомобиля. Нижестоящие инстанции отказали в иске, указав, что невозможность использования автомобиля в течение третьего года гарантийного обслуживания в течение более чем 30 дней не является основанием для расторжения договора. Кроме того, по мнению судов, раз женщина "избрала способом защиты своего нарушенного права ремонт автомобиля", то и с подобным иском она обращаться не может, так как закон "О защите прав потребителей" не допускает возможность применения двух способов защиты нарушенного права.

Президиум Мособлсуда признал эту позицию ошибочной. По мнению этой инстанции, гарантийный ремонт автомобиля не препятствует расторжению договора купли-продажи. Кроме того, право на отказ от исполнения договора купли-продажи в отношении технически сложного товара предоставляется потребителю при невозможности использования такого товара вследствие неоднократного устранения его различных недостатков в течение более 30 дней каждого года гарантийного срока, то есть в любом году такого срока, а не во всех трех обязательно, как указали нижестоящие инстанции.

3 Сколько должна стоить заложенная по договору ипотеки квартира?

Банк обратился с иском к Александру Соловьеву* о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество. Суды первых двух инстанций удовлетворили иск и выставили квартиру на продажу через торги, определив ее начальную стоимость в 2,5 млн руб., – именно о такой стоимости заложенного имущества стороны договорились в 2008 году при заключении договора. Президиум Мособлсуда указал, что целью реализации имущества должника с публичных торгов является получение максимальной суммы, а потому суд при определении начальной стоимости квартиры должен был учесть ее действительную рыночную стоимость, которая составила 3,2 млн руб.

4 Как доказать стоимость адвоката?

Одинцовский городской суд отказал в иске о признании недействительным договора дарения. Вероника Статова*, ответчик, обратилась с заявлением о взыскании с истца 40 000 руб. расходов, понесенных на оплату услуг представителя. Суд расходы признал и взыскал их с истца, но апелляция отменила это решение и отказала женщине в заявленных требованиях. Оказалось, что Статова подтвердила свои расходы справкой адвокатской конторы, которая, по мнению суда, не является допустимым доказательством. Президиум Мособлсуда отметил, что апелляция допустила ряд нарушений. Например, суд должен был, во-первых, попросить заявительницу предоставить другие, допустимые доказательства оказания адвокатом услуг. Кроме того, суд не установил, что адвокат участвовал в процессе на безвозмездной основе, а значит, не мог и сделать вывод о том, что основания для взыскания расходов на представителя отсутствуют.

5 Услуги адвоката – вред?

Елена Кротова* была оправдана по предъявленному частным обвинителем Марией Хамовниковой* обвинению в совершении преступления. Она обратилась в суд, чтобы взыскать с Хамовниковой издержки на услуги адвоката – 22 000 руб. Мировой судья присудил женщине половину от этой суммы, а Пушкинский городской суд отказал в иске полностью. Президиум Мособлсуда, в свою очередь, указал, что расходы на оплату услуг представителя обвиняемого не относятся к числу процессуальных издержек, а могут расцениваться как вред, причиненный лицу в результате его необоснованного уголовного преследования по смыслу ст. 15 "Возмещение убытков" Гражданского кодекса, и могут быть взысканы в порядке, предусмотренном ст. 1064 ГК.

6 Как суду правильно квалифицировать преступление?

Солнечногорский городской суд приговорил Никиту Иполлитова* к 10 годам лишения свободы за нанесение тяжкого вреда здоровью, повлекшее смерть человека. Согласно приговору, Иполлитов и его подельник совершили преступление "из хулиганских побуждений". Однако решение суда не содержало мотивов, по которым суд пришел к выводу о наличии в действиях осужденных "хулиганских побуждений". Президиум Мособлсуда напомнил о п. 19 Постановления Пленума ВС № 55 от 29 ноября 2016 года "О судебном приговоре", согласно которому выводы относительно квалификации преступления по той или иной статье уголовного закона, ее части либо пункту должны быть мотивированы судом. На основании этого кассация смягчила приговор преступникам.

7 Когда суд может назначить штраф по уголовному делу?

Ивантеевский городской суд оштрафовал Наталию Алиеву* по уголовному делу о насилии в отношении представителя власти. Потерпевший же в своей жалобе попросил отправить дело на новое рассмотрение, так как Алиева не загладила причиненный ему вред. Президиум Мособлсуда удовлетворил его жалобу, указав, что возмещение потерпевшему ущерба или заглаживание вреда лицом, привлекаемым к уголовной ответственности, является обязательным условием для прекращения уголовного дела и применения судебного штрафа.

8 Декриминализация не благо?

7 февраля 2017 года президент Владимир Путин подписал закон о декриминализации побоев в семье. Мировой судья 17 февраля прекратил производство по делу об избиении Ризваном

Ахметовым* своего родного брат в связи с отсутствием в деянии состава преступления. Однако суд без проведения судебного разбирательства, исследования и оценки доказательств признал установленным тот факт, что Ахметов побил своего брата. При этом в ходе проведенного по делу дознания мужчина отрицал факт нанесения им побоев потерпевшему, то есть отрицал наличие события преступления. При таких обстоятельствах суд должен выяснить позиции сторон по делу, исследовать приведенные ими доводы и проверить наличие достаточных оснований и условий для прекращения дела.

9 Что должен учесть суд при оценке действий следователя?

Следователь предъявил Александру Солнцеву* обвинение по делу о мошенничестве, мужчину объявили в розыск, и через несколько дней задержали принадлежащий ему автомобиль. Его поместили на спецстоянку, но вещественным доказательством не признали. Суд не стал накладывать на машину арест, а следователь, в свою очередь, "забраковал" ходатайство адвоката Солнцева о возврате автомобиля. Он указал, что решение по автомобилю будет принято только после проведения следственных действий в отношении его собственника.

Оспорить отказ в судебном порядке не удалось – суд сослался на соблюдение следователем требований уголовно-процессуального закона, согласно которым следователь в пределах своей компетенции и полномочий вправе самостоятельно решать вопросы о производстве следственных и иных процессуальных действий и принятии процессуальных решений. Президиум Мосгорсуда, куда адвокат подал кассационную жалобу, указал, что суды при проверке действий следователя в порядке ст. 125 УПК обязаны не только проверить соблюдение им норм уголовно-процессуального закона, но и оценить соответствие содержания оспариваемого решения требованиям закона и иного нормативного правового акта, регулирующего данные правоотношения. В спорном случае суд счел, что оснований для удержания машины на спецстоянке не было.

10 Важно ли мнение потерпевшего при вынесении приговора?

Королевский городской суд признал Евгения Горохова* виновным в причинении Надежде Викторовой* среднего вреда здоровью. Суд вынес приговор с учетом мнения потерпевшей, которая настояла на строгом наказании для Горохова. Апелляция напомнила о позиции Конституционного суда, который в 2014 году в одном из отказных определений не назвал мнение потерпевшего в числе обстоятельств, учитываемых при назначении наказания. Такое право, указал КС, в силу публичного характера уголовно-правовых отношений принадлежит только государству в лице его законодательных и правоприменительных органов. Вид и мера ответственности лица, совершившего правонарушение, должны определяться исходя из публично-правовых интересов, а не частных интересов потерпевшего. Таким образом, мнение потерпевшего при назначении наказания учитываться не должно. Мособлсуд пересмотрел приговор Горохову в сторону смягчения.

**Имена и фамилии изменены.*

Источник: Право.ру

1.6 Претензия не заменит мотивированный отказ от приемки работ

Вместо того чтобы принять работы, заказчик направил подрядчику претензию как мотивированный отказ от их приемки. По его мнению, часть работ была выполнена некачественно. От полной оплаты заказчик отказался.

Суды решили, что претензия о некачественно выполненных работах не может расцениваться как мотивированный отказ от приемки работ. Она не отвечает требованиям договора и была направлена с целью соблюдения претензионного порядка. Таким образом, спорные работы по договору считаются принятыми, и заказчик должен был их оплатить.

Документ: Постановление АС Московского округа от 02.02.2018 по делу N А40-233364/2016

Источник: Консультант Плюс

1.7 Некачественная квартира: на что имеет право дольщик

Покупка квартиры – это в некотором роде лотерея, потому что некоторые недостатки проявляются лишь спустя время. Строительство может оказаться таким некачественным, что не поможет даже ремонт от застройщика. Тогда нужно отказываться от жилья и получать назад деньги. Но можно ли одновременно с этим получить неустойку за то, что девелопер затягивал сроки ремонта?

«Нам удалось сделать так, что в нашем городе слова СУ-11 "Липецкстрой" являются синонимами высокого строительного качества», – сказано на сайте застройщика. Но так бывает не всегда, как показал случай Ирины Коблевой*. Она получила свою «однушку» за 2,8 млн руб. в марте 2015 года (адрес из судебного акта вымаран). А уже через год, 1 марта 2016-го, обратилась к нему с претензиями. Покупательница сообщила, что на балконе после каждого снегопада или дождя образуются подтеки внутри балкона. Коблева опасалась, что может образоваться грибок, потому что стена балкона постоянно влажная, и просила принять меры в кратчайший (10-дневный) срок. В июне она написала повторную претензию, потому что мокрое пятно увеличивалось и появилась черная плесень. Покупательница вновь потребовала немедленно провести ремонт. На эти письма застройщик сообщал, что подтеки объясняются трещиной со стороны фасада, которые будут устранены «в кратчайшие сроки». Но ремонт в квартире провели лишь 19 июля: балкон очистили от плесени и привели в порядок.

Но трещину фасада зашпаклевали только изнутри балкона, все вернулось на круги своя. 8 декабря, а затем и 13 февраля 2017 года Коблева опять писала претензии и просила сделать ремонт: стена намокает и промерзает, в квартире плесень и грибок, от чего страдает она и ее семья. На этот раз застройщик отвечал, что недостатки образуются из-за неправильной эксплуатации квартиры. Не дождавшись другой реакции, 18 марта 2017 года женщина потребовала возврата денег, а затем обратилась с этим требованием в суд. Помогало ей МОУ «Агентство по защите прав потребителей». Кроме цены квартиры 2,8 млн руб., истица потребовала 1,6 млн руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, неустойку за нарушение срока ремонта 10,6 млн руб., компенсацию морального вреда 300 000 руб. и штраф за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя (50% от их суммы).

Неустойка и возврат денег: одно другому не мешает

Судебная экспертиза подтвердила низкое качество строительства и ремонта, а главной причиной недостатков назвала нарушения вентиляции дома в целом. Правобережный райсуд Липецка встал на сторону Коблевой и постановил вернуть ей стоимость квартиры и другие платежи. В то же время райсуд отклонил требования о взыскании 10,6 млн руб. неустойки за нарушение сроков ремонта. Истица выбрала возврат средств на квартиру и не может претендовать на подобную неустойку. А чтобы ее получить, в суде нужно было потребовать безвозмездного устранения недостатков или возмещения расходов, уменьшения цены договора, написано в решении № 2-1668/2017.

Липецкий облсуд с этим не согласился. Неустойка за невыполнение требования начисляется до того, как покупатель некачественного жилья не предъявит новое требование, после чего отсчет пени начинается вновь, сослалась «тройка» на разъяснения Постановления Пленума ВС от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей». Застройщик не уложился в срок исправления недостатков по требованию потребителя – и это безусловное нарушение прав последнего. Неустойка начисляется до того, как истица не заявила новое требование о возврате денег, говорится в определении Липецкого облсуда № 33-292/2018. В то же время заявленную сумму в 10,6 млн руб. с учетом мнения ответчика суд счел чрезмерной и уменьшил до 300 000 руб. В итоге Коблевой удалось вернуть средства за квартиру – 2,8 млн руб. – и получить 2 млн руб. других выплат. Это 1,6 млн руб. процентов за пользование чужими деньгами, 300 000 руб. неустойки за несвоевременный ремонт, 100 000 руб. «потребительского» штрафа, 15 000 руб. морального вреда. Еще 100 000 руб. штрафа, согласно решению суда, получило общество защиты прав потребителей. По сути, сложилась практика наказывать застройщика за каждое самостоятельное действие или бездействие: плохо построил – применяется санкция, не отреагировал на претензию потребителя – тоже санкция, делится адвокат Александр Тамодлин из АБ "Яблоков и партнеры".

Чтобы получить неустойку за нарушение срока ремонта, потребителю обязательно подтвердить, что он обращался к застройщику с претензией. При этом неважно, был ли в претензии установлен срок, говорит советник компании Althaus Group Сусана Киракосян: если его нет, недостатки устраняются незамедлительно (п. 1 ст. 20 закона о защите прав потребителей).

Верховный суд уже рассматривал подобное дело, говорит Киракосян. По ее словам, в определении № 4-КГ15-70 2016 года ВС сформулировал такие выводы:

- в той части, которая не урегулирована законом о долевом строительстве, надо применять закон о защите прав потребителей;
- решение суда об устранении недостатка на объекте не прерывает срока начисления неустойки.

**Имя и фамилия изменены.*

Источник: Право.ру

2. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

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

Как получить обратно оригиналы документов после окончания рассмотрения материалов дела?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- обвиняемым, подсудимым, осужденным, оправданным, их защитникам и представителям (ст. 47 ч. 4 п. 13, ст. 53 ч. 1 п. 7 УПК РФ);

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

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

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

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

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

Источник: Компания «Юридическое бюро»

2.2 Старость за чужой счет: что такое пожизненная рента жилья

Договоры пожизненной ренты отличаются от прочих форм сделок с недвижимостью. Особенность их в том, что владелец передает свое жилье в собственность другому лицу, но с обременением, которым выступает он сам.

Получателями ренты обычно становятся одинокие пожилые люди, которые нуждаются в обеспечении и помощи.

Рента — особый вид сделки, который предусматривает передачу недвижимости взамен на материальное обеспечение владельца до его смерти. Собственник проживает в квартире до конца жизни и получает ренту в виде денежных выплат, а после его смерти квартира переходит к плательщику ренты, с которым заключен соответствующий договор.

Существует также разновидность сделки, подразумевающая не фиксированные выплаты, а содержание с предоставлением услуг по уходу. Например, это может быть покупка продуктов и лекарств, обеспечение медпомощи, оплата счетов ЖКХ, уборка, необходимый ремонт жилья и т. д. Это называется «пожизненное содержание с иждивением».

Получателем ренты является собственник квартиры либо, например, супруги, но это всегда физические лица. Если получателем выступает не один человек, то срок договора прекращается со смертью последнего из получателей.

Чтобы стать получателем пожизненной ренты или содержания, нужно быть единственным собственником квартиры, которая будет передана плательщику ренты. Сама квартира не должна иметь никаких обременений и ограничений на распоряжение ею. Плательщиками ренты могут выступать физлица и организации.

Если речь идет именно о ренте, а не о содержании, то оговаривается сумма платежей. Размер ренты не должен быть ниже прожиточного минимума того региона, где проживает получатель. С ростом прожиточного минимума на человека платежи индексируются. Как правило, выплаты осуществляются ежемесячно, если в договоре специально не оговариваются другие сроки.

Договоры ренты или содержания не имеют определенной формы, они всегда составляются индивидуально. В каждом из них должен быть сформулирован и подробно изложен перечень условий, которые соблюдает плательщик ренты. Например, в случае с рентой там указываются общая стоимость жилья, размер ежемесячного денежного платежа и сроки его выплаты. Если пожилой человек хочет получать содержание, то все необходимые ему услуги также должны быть описаны в договоре.

Договор ренты или пожизненного содержания должен быть нотариально заверен. Нотариус оценивает, дееспособен ли владелец квартиры, осознает ли он все возможные последствия сделки. Если препятствий нет, он оформляет и заверяет документ.

Заверенный договор нужно передать в Росреестр и оплатить госпошлину. Когда сделка будет зарегистрирована, новый владелец жилья получает свидетельство о собственности. Но обязательства по договору ренты не дают ему права распоряжаться недвижимостью. Лишь после смерти бывшего владельца новый собственник может снять обременение с квартиры.

Договоры ренты или пожизненного содержания с иждивением расторгаются либо по соглашению сторон, либо через суд. Сделка может быть признана недействительной, если не исполнялись условия договора и у получателя ренты есть обоснованные претензии ко второй стороне. Например, если за пожилым человеком перестали ухаживать или выплачивать ему взносы.

Источник: РБК

2.3 Как бороться с соседом, если он ведет асоциальный образ жизни

Сразу отметим, что выселение жильцов с аморальным поведением из жилого помещения является исключительной мерой, применяемой в случае, когда иные способы воздействия оказались безрезультатными.

Рассмотрим основные вопросы, связанные с решением проблемы неудачного соседства

1 Необходимо заставить соседа соблюдать правила проживания в многоквартирном доме. Но как это сделать?

На основании п. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан,

соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с п. 4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение, как отмечается в пункте 10 Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 02.07.2009 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, в том числе гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (статья 293ГК РФ).

В соответствии со ст. 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения систематически нарушает права и интересы соседей, орган местного самоуправления может предупредить его о необходимости устранить данные нарушения. Если эти указания не будут выполнены, орган местного самоуправления может обратиться в суд с требованием о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику полученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Таким образом, собственнику Управой района может быть вынесено предупреждение с требованием устранить нарушение в определенный срок. Если собственник не предпримет действий, направленных на устранение нарушения, Управа вправе обратиться в суд.

2 Что могут и должны предпринять соседи?

При применении нормы ст. 293 ГК РФ следует обратить внимание на следующие моменты.

Во-первых, нарушения прав и интересов соседей собственником жилого помещения должны носить систематический характер, в противном случае меры воздействия, предусмотренные ст. 293 ГК РФ, не применяются (Бюллетень суда Еврейской автономной области за I полугодие 2009 г.).

Во-вторых, право на предупреждение собственника помещения об устранении нарушений и обращение в суд принадлежит исключительно органу местного самоуправления, а не тем лицам, права и интересы которых затронуты действиями собственника (Определение Московского городского суда от 17.08.2010 по делу N 33-23000). В соответствии с п. 2.8.7 Постановления Правительства Москвы от 24.02.2010 N 157-ПП "О полномочиях территориальных органов исполнительной власти города Москвы" управа района обеспечивает рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений граждан и юридических лиц (Префектура АО, в свою очередь, осуществляют контроль за деятельностью управ районов по вопросу управления многоквартирными домами (п. 2.1.11), принимает решения о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания (п.2.1.16)).

В-третьих, обязательным условием обращения в суд является вынесение предупреждения об устранении собственником жилого помещения нарушений прав и интересов соседей. Нормы ст.

293 ГК РФ применяются, только если собственник и после вынесения ему предупреждения продолжает нарушать их права и интересы.

Соседи вправе обратиться:

- в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве, которое осуществляет в установленном порядке проверку деятельности граждан по выполнению требований законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения(п. 5.9 Постановления Правительства РФ от 30.06.2004 N 322 "Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека").
- в Управление АО Главного Управления МЧС по г. Москве, которое осуществляет государственный надзор и контроль за соблюдением требований в области обеспечения пожарной безопасности, осуществляет в установленном порядке правоприменительную практику при осуществлении надзорной деятельности в пределах своих полномочий (п.п. 4, 5 Приказа МИНИСТЕРСТВАРФ ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙот 6 августа 2004 г. N 372.
- к Прокурору г. Москвы, так как в соответствии с п.1 ст. 26 Федерального закона от 17.01.1992 N 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации". Им осуществляется прокурорский надзор за соблюдением прав и свобод человека и гражданина федеральными органами исполнительной власти.
- врачу-психиатру для принятия решения о психиатрическом освидетельствовании лица без его согласия или без согласия его законного представителя (абз. 1, 2 ст. 25 Закона РФ от 02.07.1992 N 3185-1 "О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании").

Таким образом, соседям необходимо обратиться в Управу района, Прокурору г. Москвы, Управление АО Главного Управления МЧС по г. Москве, к врачу-психиатру для проведения освидетельствования психического состояния.

3 Как доказать, что сосед нарушает нормы проживания в доме

Закон не предусматривает какой-либо определенной доказательной базы нарушения прав и интересов соседей собственника жилого помещения.

Доказательствами могут выступать:

- объяснения сторон и третьих лиц, показания свидетелей, письменные и вещественные доказательств, аудио- и видеозаписи, заключения экспертов (ч. 1 ст. 55 ГПК РФ);
- протоколы о совершении административных правонарушений;
- письменные обращения соседей в уполномоченный орган с просьбой о вынесении предупреждения в рамках ст. 293 ГК РФ и их свидетельские показания в суде;
- письменные акты, составленные соседями собственника жилого помещения с привлечением третьих лиц (например, представителей ТСЖ, муниципальных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, результаты экспертиз о состоянии жилого помещения).

Источник: Компания «Юридическое бюро»

2.4 Как инициировать проверку здания на соблюдение требований пожарной безопасности

Трагедия в кемеровском торговом центре «Зимняя вишня» стала поводом для масштабной проверки торговых объектов по всей территории России.

Основанием для проведения проверки на обеспечение безопасности помимо плановой работы органов прокуратуры, сообщений или расследований в СМИ, могут выступать обращения граждан.

Если Вы располгаете информацией о том, что в торговом центре или ином здании не созданы условия для обеспечения пожарной безопасноти, которые могут привести к очередной трагедии, Вы можете воспользоваться одним из следующих форм документов для инициации проверки данного здания:

Для г.Москвы

Образец обращения в Департамент по делам гражданской обороны
Образец обращения в Управу района
Образец обращения в Главное управление МЧС по г. Москве
Образец обращения в межрайонную прокуратуру

Для других субъектов РФ

Образец обращения в орган местного самоуправления
Образец обращения в Управу района
Образец обращения в МЧС
Образец обращения в межрайонную прокуратуру
Образец обращения в прокуратуру

Источник: Компания «Юридическое бюро»

2.5 Обязательность проведения годового общего собрания участников в ООО

Компания «Юридическое бюро» информирует своих Клиентов о необходимости проведения в срок до 30 апреля 2018 года годового общего собрания участников ООО и о последствиях нарушения такой обязанности:

1. Обоснование с точки зрения действующего законодательства:

В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 08 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее - Закон об обществах с ограниченной ответственностью) очередное общее собрание участников общества проводится в сроки, определенные уставом общества, но не реже чем один раз в год. Очередное общее собрание участников общества созывается исполнительным органом общества.

Уставом общества должен быть определен срок проведения очередного общего собрания участников общества.

Как правило, он соответствует периоду, установленному в законе: общее собрание участников общества должно проводиться не ранее чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года.

Таким образом, ежегодное очередное собрание должно быть проведено в срок до 30 апреля текущего года.

Соблюдение сроков проведения годового общего собрания установлено и для обществ с единственным участником.

Это прямо следует из ст. 39 Закона об обществах с ограниченной ответственностью: В обществе, состоящем из одного участника, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников общества, принимаются единственным участником общества единолично и оформляются письменно. При этом положения статей 34, 35, 36, 37, 38 и 43 настоящего Федерального закона не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания участников общества.

Административная ответственность по ч. 11 ст. 15.23.1 КоАП РФ наступает за незаконный отказ в созыве или уклонение от созыва общего собрания участников общества с ограниченной (дополнительной) ответственностью, а равно нарушение требований федеральных законов к порядку созыва, подготовки и проведения общих собраний участников обществ с ограниченной (дополнительной) ответственностью, и влечет наложение административного штрафа **на юридических лиц в размере от пятисот до семисот тысяч рублей, на должностных лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей**;

Привлечь к ответственности могут само общество, его директора, членов совета директоров или ревизионной комиссии. За одно нарушение могут наказать сразу двух виновных лиц — директора и ООО.

Протоколы составляют территориальные органы Центробанка (подп. 81 п. 2 ст. 28.3 КоАП). Далее уполномоченный орган направляет протокол мировому судье по месту нахождения ООО, который и рассматривает дело и накладывает штраф.

2. К обязательным вопросам повестки дня годового общего собрания ООО относятся вопросы:

- рассмотрения годового отчета Общества и утверждения результатов его деятельности, в т.ч. годового бухгалтерского баланса;
- распределения прибыли/убытков общества.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Закона об обществах с ограниченной ответственностью орган или лица, созывающие общее собрание участников общества, обязаны не позднее чем за тридцать дней до его проведения уведомить об этом каждого участника общества заказным письмом по адресу, указанному в списке участников общества, или иным способом, предусмотренным уставом общества.

Срок представления годовой бухгалтерской отчетности органу государственной статистики - не позднее трех месяцев после окончания отчетного периода (ч. 2 ст. 18 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ).

Таким образом, годовой отчет и бухгалтерская отчетность должны быть подготовлены и предоставлены для утверждения директором не позднее чем за 30 дней до даты собрания.

Требования к годовому отчету ООО прямо законом не предусмотрены. Однако на практике общества руководствуются требованиями к составлению отчета для акционерных обществ, предусмотренных в главе 70. "Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг" (утв. Банком России 30.12.2014 N 454-П).

Законом об ООО предусмотрено обязательность указания сведений в годовом отчете о размере чистых активов.

Если в обществе больше 15 участников, то бухгалтерскую отчетность должна проверить ревизионная комиссия (ревизор). Общее собрание не может утвердить отчетность без заключения комиссии или ревизора.

3. О способе подтверждения принятия решения и состава участников собрания:

Подп. 3 п. 3 ст. 67.1 ГК РФ предусмотрена необходимость подтверждения факта принятия общим собранием решений по вопросам повестки дня и состава участников, присутствовавших на собрании.

Как правило, указанные действия подтверждаются нотариусом, приглашенным на собрание (либо собрание проводится в нотариальной конторе).

Однако предусмотрены и альтернативные способы:

- подписанием протокола всеми участниками общества. В таком случае данный вопрос «О способе подтверждения принятия решения и состава участников собрания» должен быть включен в повестку дня, решение по такому вопросу должно приниматься единогласно.
- способ подтверждения определен положениями устава (например, путем подписания протокола председателем и секретарем собрания). В таком случае отдельный вопрос в повестку дня включать не нужно, можно просто сослаться в протоколе на соответствующий пункт устава.

ВЫВОДЫ:

- Законом презюмируется обязательность проведения годового общего собрания участников ООО, утверждения годовых итогов деятельности общества;
- Как правило, Общество привлекается к ответственности по жалобе в ЦБ РФ одного из участников. Однако Регулятор вправе провести проверку и по собственной инициативе.
- Привлечь к ответственности возможно как Общество, так и директора. При этом в практике распространены случаи, когда оплату штрафа в размере 500-700 тыс. рублей впоследствии взыскивают с единоличного исполнительного органа в качестве убытков.
- Дела о наложении штрафов рассматривает мировой судья по месту нахождения ООО. Имеются случаи снижения штрафов (например, до 250 000 рублей), однако для снижения должны быть веские уважительные причины, пояснения о малозначительности деяния. В любом случае, принятие указанных аргументов остаются на усмотрение суда.

- Срок давности привлечения к ответственности – один год с момента нарушения закона. Т.е. только 1 мая 2019 г. истечет срок давности привлечения к ответственности за нарушения в виде не проведения собраний в 2018 г.

Компания «Юридическое бюро» рекомендует во избежание вышеуказанных рисков своевременно проводить годовые собрания в установленные законом сроки (до 30 апреля 2018 года), а также выражает готовность оказать содействие в подготовке и сопровождении данной процедуры.

В рамках фиксированной оплаты в размере 30 000 (тридцати тысяч) РУБЛЕЙ мы можем предложить следующий пакет услуг:

I. ЭТАП АНАЛИЗА:

1. Анализ состава вопросов, которых необходимо внести в повестку дня Общего собрания ООО с учетом специфики конкретного Общества и его уставных документов;
2. Предложение способа подтверждения решений Общего собрания и уведомления участников о его проведении, порядка ознакомления с информационными материалами - опять же, с учетом ситуации в Обществе, действующего законодательства;
3. Анализ действующего устава по вышеперечисленным моментам с предложением корректировки, позволяющих сделать процедуру подготовки и созыва собрания более рациональной и понятной на будущее;
4. Анализ действующего устава общество на предмет соответствия действующему законодательству в целом с предложением корректировок.

II. ПОДГОТОВКА КОМПЛЕКТА ДОКУМЕНТОВ, необходимых для проведения Общего собрания:

1. Решения о проведении собрания (от имени директора);
2. Уведомления участников о созыве собрания;
3. Списка участников Общества;
4. Перечня информационных материалов;
5. Проекта протокола с формулировками проектов решений, соответствующими законодательству.
6. Годового отчета: составляется при условии предоставления изложенных в надлежащей форме сведений о деятельности общества, бух. отчетности, информации от лица, отвечающего за бух. учет, т.к. отчет по общему правилу должен содержать:

- сведения о положении Общества в отрасли;
- приоритетные направления деятельности Общества;
- отчет совета директоров (наблюдательного совета) Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности;
- перспективы развития Общества;
- отчет о выплате прибыли;
- описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества;
- перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с законодательством крупными сделками, сделками с заинтересованностью;
- сведения о чистых активах Общества и др. информацию.

Вышеуказанный пакет документов, включая составление годового отчета Общества производится в рамках вышеуказанной фиксированной оплаты при условии отсутствия у

Общества активной хозяйственной деятельности и широкого круга участников, иных факторов, влекущих значительное увеличения объема оказываемых услуг. При наличии таких факторов мы оставляем за собой право сделать Клиенту коммерческое предложение по оказанию вышеуказанных услуг на иных (индивидуальных) условиях.

Если Вы примете решение провести соответствующую работу самостоятельно, образцы типовых документов по подготовке к собранию Вы можете найти на нашем сайте.

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3. Публикации о недвижимости в прессе

3.1 С этого года регионы начнут проводить кадастровую оценку по новым правилам

В минувшем январе комиссии по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости, работающие при Росреестре, рассмотрели 259 заявлений в отношении 405 объектов. Это в 2,5 раза больше, чем в январе 2017 года. В прошлом году, как сообщили "Российской газете" в Росреестре, было подано 54,7 тысячи заявлений на оспаривание стоимости более 100 тысяч объектов недвижимого имущества (квартир, дач, гаражей, земли), что на 7,5 процента больше, чем в 2016 году. Каждое второе обращение удовлетворили.
С одной стороны, 54 тысячи обращений за год в масштабах сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), куда внесено 161,8 миллиона объектов, - капля в море (0,06 процента). С другой стороны, число людей, не довольных оценкой жилья или земли, увеличивается. Ведь именно кадастровая стоимость недвижимости с 2015 года играет определяющую роль в расчете налога на имущество и землю. Одно дело, когда она рассчитана в разумных пределах и с трех миллионов рублей в год придется заплатить 500 рублей имущественного налога, но совсем другое, когда "однушку" в 33 "квадрата" где-нибудь в среднем Подмосковье оценят в десять миллионов, при том что ее рыночная цена сегодня не превышает этих самых трех миллионов.

Такие ошибки, как поясняют в Росреестре, случаются из-за несовершенства процедуры самой оценки. Как напоминают в ведомстве, до 1 января 2017 года кадастровую стоимость недвижимости определяли независимые оценщики, а утверждали региональные и местные органы власти. В ведомстве признают, что оценщики со своей задачей справились плохо.

О массовых ошибках в расчетах в Послании к Федеральному Собранию напомнил президент России Владимир Путин: "Предлагаю также вернуться к налогу на имущество физических лиц. Он должен быть справедливым и посильным для граждан. Когда некоторые, в том числе сидящие в этом зале коллеги, убеждали нас, и меня в том числе, использовать рыночную стоимость недвижимости при расчете этого налога, они говорили, что старые, устаревшие оценки БТИ, - это анахронизм. Однако в реальности оказалось, что кадастровая стоимость, которая вроде бы должна соответствовать рыночной, часто значительно ее превышает. Но так не договаривались, и люди этого от нас никак не ожидали".

Теперь предстоит работа над ошибками: "Нужно уточнить механизмы расчета налога, а также определения кадастровой стоимости недвижимости, - поставил задачу президент. - В любом случае она не должна превышать реальную рыночную стоимость. Все решения необходимо принять максимально быстро в первом полугодии текущего года".

Пока же, как рассказал "Российской газете" адвокат Павел Ивченков, у недовольных кадастровой оценкой россиян есть два способа ее оспорить. Самый простой - это обратиться именно в комиссии по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости, которые работают при каждом региональном управлении Росреестра. Подробный порядок обращения можно найти на сайте ведомства. По утвержденному регламенту, спор решается в течение месяца. Если решение не удовлетворяет человека, то он вправе дальше обратиться уже в суд.

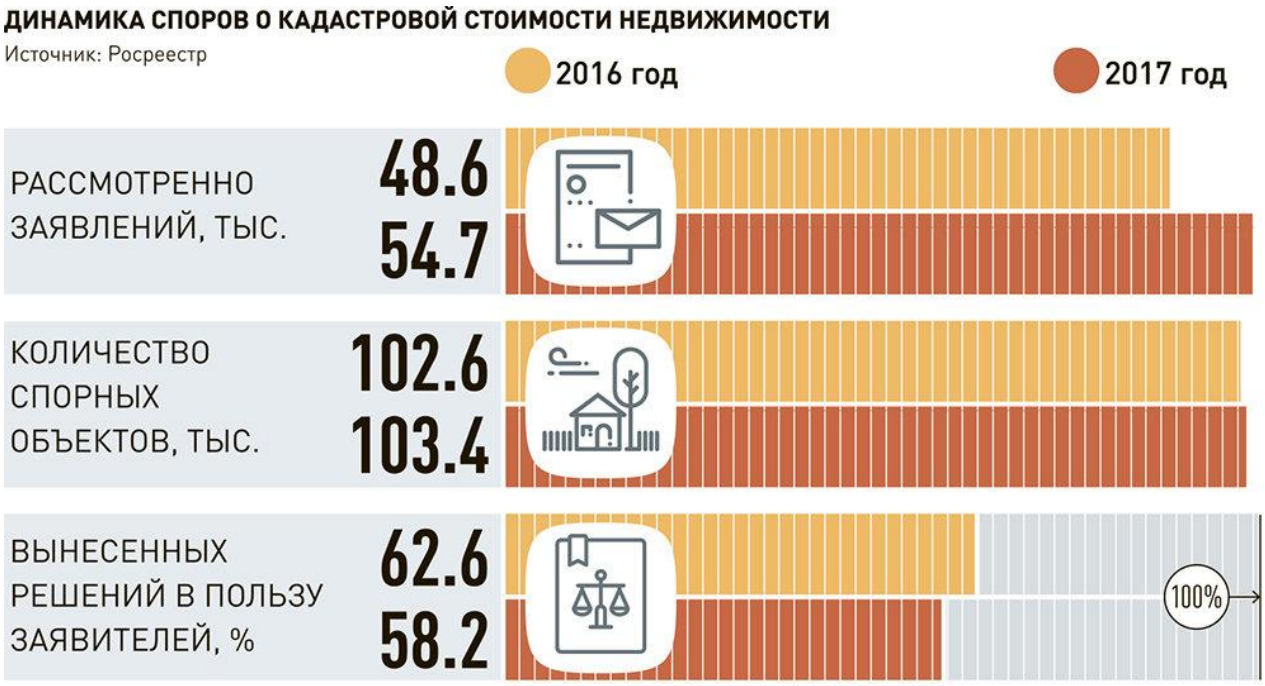
О сложных вопросах кадастровой оценки эксперты "РГ" рассказывают в рубрике "Юрконсультация"

Правда, для того, чтобы доказать, что 6 соток или 30 квадратных метров не стоят столько, во сколько их оценили, надо заказать независимую экспертизу рыночной стоимости объекта. "Проведение такой процедуры и подготовка отчета обойдется в Москве примерно в десять тысяч рублей, - поясняет Ивченков. - При этом эксперт, осуществляющий оценку стоимости недвижимости, должен соответствовать хотя бы минимальным требованиям: состоять в саморегулируемой организации оценщиков, а также застраховать свою профессиональную ответственность".

Партнер московского юридического бюро Дмитрий Шевченко также добавляет, что в целом процесс пересмотра кадастровой стоимости может занять до полугода. Если дело доходит до суда, то будет назначена повторная экспертиза, оплатить которую должен опять же истец. К тому же стоит помнить, что даже когда удается снизить цену недвижимости, она будет актуальной до нового пересчета кадастровой стоимости - то есть два-три года (государственная оценка недвижимости проводится в городах федерального значения раз в два года, а во всех остальных - раз в три года). А дальше человеку снова придется бегать по комиссиям и судам.

В Росреестре надеются, что снять все эти проблемы поможет новый Закон "О государственной кадастровой оценке", который вступил в силу с 1 января прошлого года, но пока что действовал в режиме переходного периода. В этом году новые правила госоценки недвижимости будут применяться в 35 регионах. Полностью переход должен завершиться до 1 января 2020 года.

Суть изменений в том, что теперь кадастровую оценку недвижимости будут делать не частные компании, а государственные оценщики. Они будут являться сотрудниками новых бюджетных учреждений, которые должны создавать региональные органы власти. Росреестру же отведена роль арбитра за проведением кадастровой оценки. "В этой роли мы видим себя не только в качестве проверяющего, но и в качестве центра обмена опытом для повышения компетенции бюджетных учреждений", - подчеркивают в ведомстве. При этом с 2020 года станет доступным инструмент корректировки кадастровой стоимости с применением индекса рынка недвижимости. Это позволит автоматически снижать кадастровую стоимость на величину изменения этого индекса без проведения новой оценки.



Источник: Российская газета

4. О банкротстве

4.1 Суд не взыскал судебную неустойку за прошлый период и снизил на будущее, боясь банкротства должника

Истец хотел получить с ответчика 2,4 млн руб. за 26 месяцев, истекших со дня вступления в силу судебного решения, и 92 307 руб. ежемесячно на будущее время до его исполнения. Суды посчитали: достаточно 30 000 руб. в месяц со дня вступления в силу акта по заявлению о неустойке. Интерес делу придают два момента.

Неустойка за прошлый период: можно требовать, но нельзя получить

Первая и апелляционная инстанции полагали, что неустойку нельзя взыскать за прошлый период. Они также учитывали принцип справедливости и баланс интересов сторон. Кассация оставила судебные акты в силе, отметив правомерность выводов именно в последней части и указав на несоответствие размера неустойки ее цели - побудить ответчика исполнять судебный акт.

Таким образом, истец, обратившийся за неустойкой спустя время после вступления в силу судебного акта, вправе требовать ее начисления за прошедший период неисполнения. Однако суд может отказать в ее взыскании, руководствуясь принципами справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

Риск банкротства ответчика - повод для снижения неустойки

Это первый пример окружной практики, когда судебную неустойку уменьшили по данному основанию. Раньше суды учитывали финансовое положение должника, но в совокупности с другими основаниями (см. также пример из практики 20 ААС). Отметим, что ссылка на

финансовое положение должника не всегда приводит к снижению судебной неустойки (см. также пример из практики 8 ААС). По общему правилу тяжелое финансовое положение не является основанием для уменьшения неустойки. Таково мнение Пленума ВС РФ.

Документы: Постановление АС Западно-Сибирского округа от 21.02.2018 по делу N А45-18960/2013

Источник: Консультант Плюс

4.2 Продать и подарить: ВС оценил добросовестность должника

Собственник решил продать дом и по предварительному договору получил задаток, а потом передумал – деньги не вернул, а недвижимость подарил родственнице. Добросовестно ли такое поведение, разбирался Верховный суд, а юристы дали совет, что делать, если вам внезапно подарили такой ценный подарок, и как его не лишиться.

Ситуация, когда должник выводит активы, чтобы исключить возможность обратить на них взыскание, является распространённой и даже рядовой для каждого крупного банкротства, говорит юрист КА "Юков и партнёры" Фаррух Саримсоков. Существование подобной схемы арбитражный управляющий заподозрил и в деле № А40-209178/2015.

Для возврата задатка используем банкротство

А началось все с того, что в феврале 2013 года Евгения Глухова заключила предварительный договор продажи земель и жилого дома в Подмосковье со Светланой Шелудяковой, которая уплатила за имущество задаток в размере $490 000 (10% от всей цены). Основное соглашение стороны договорились подписать до 30 апреля 2013 года, но так и не сделали этого. Пользуясь таким обстоятельством, в мае 2013-го Глухова подарила участки с коттеджем своей дочери Оксане Солнышковой.

Шелудякова сначала попробовала через суд заставить продавца заключить основной договор, но ей отказали. Первая инстанция сослалась на то, что ответчик уже не является владельцем недвижимости. Но Московский областной суд отменил это решение (дело № 33-13252/2014). Апелляция признала предварительный договор сторон спора незаключенным и постановила взыскать $490 000 с Глуховой как неосновательное обогащение. Однако судебное решение не помогло вернуть деньги покупателю, и она инициировала дело о несостоятельности продавца (дело № А40-209178/2015). В рамках банкротного процесса арбитражный управляющий Арег Афян попытался признать недействительным договор дарения имущества.

Три инстанции отклонили его требование, так как не нашли в действиях Глуховой злоупотреблений. Суды указали, что банкрот решил подарить недвижимость уже после того, как истек срок предварительного договора. Тогда нельзя было предположить, что это соглашение впоследствии признают недействительным, объяснили три инстанции. Закон не запрещает собственнику распоряжаться имуществом, добавили суды.

Кто вел себя недобросовестно

Управляющий не согласился с такими выводами и обжаловал акты нижестоящих инстанций в ВС. На заседании в ВС представитель заявителя, юрист Екатерина Иващенко, настаивала, что Глухова подарила все свое имущество, так как не хотела допустить взыскания на него. А обязанность по возврату денег у должника возникла не позже 30 апреля 2013 года, поясняла

юрист. Она подчеркнула, что в момент заключения договора дарения у Глуховой уже присутствовала кредиторская задолженность.

Представитель банкрота, управляющий Михаил Хомяков, уверял, что его доверитель не знала о существовании долга: «Продавец исходила из того, что у нее $490 000 остаются как задаток, ведь основной договор покупатель не стала заключать». Проект такого соглашения Шелудякова направила Глуховой только 13 июня 2013 года, подчеркнул Хомяков: «Хотя, должник еще до 30 апреля сама четыре раза посылала телеграммы с просьбой подписать основной договор, но реакция на эти письма отсутствовала».

А дочь банкрота на заседании в ВС объяснила, почему мать решила подарить ей имущество: «У нас возникла сложная ситуация в семье, мама тяжело заболела и развелась с мужем, она боялась, что в случае смерти он попытается претендовать на эту недвижимость». Солнышкова утверждала, что договор дарения заключили исключительно из-за семейных обстоятельств: «Никакого злого умысла в наших действиях не было».

Представитель Шелудяковой, юрист Дмитрий Чуванов, в ответ настаивал, что все действия должника в совокупности свидетельствуют о недобросовестности банкрота.

– Так, а в чем проявилась эта недобросовестность? – уточнил судья Иван Разумов.

– Глухова не хотела возвращать $490 000, которые взяла, – пояснил Чуванов.

– Так ведь вы изначально исходили из того, что эта сумма является задатком, который не возвращается в спорной ситуации, – заметил Разумов.

– Нет, надо исходить из того, что у продавца было безусловное обязательство вернуть эти деньги. Да и Мособлсуд их признал не задатком, а неосновательным обогащением, – ответил юрист Шелудяковой.

После этого Солнышкова подчеркнула, что полученные $490 000 они получили не просто так: «По условиям соглашения с потенциальным покупателем мы должны были на эти средства доделать дом и собрать пакет документов для продажи, что добросовестно выполнили».

Выслушав все доводы сторон, «тройка» судей под председательством Ирины Букиной удалилась в совещательную комнату и спустя несколько минут огласила решение: в удовлетворении жалобы управляющего отказать, а акты нижестоящих инстанций оставить без изменений. Таким образом, договор дарения имущества признали действительным.

"Должник не предполагала, что предварительный договор признают незаключенным"

Юрист практики разрешения споров и банкротства юрфирмы «Линия Права» Кирилл Коршунов поясняет, что в подобных историях судам, прежде всего, надо выяснить – почему стороны так и не заключили основной договор. Если это произошло из-за уклонения должника, то тогда можно сделать вывод о его недобросовестности и признать договор дарения недействительным, объясняет юрист. Но если основное соглашение не подписали из-за того, что стороны вели себя пассивно и не стремились к этому, то оснований упрекнуть должника в недобросовестности становится меньше, считает Коршунов.

Вместе с тем Магомед Газдиев, партнер правового бюро "Олевинский, Буюкян и партнеры", замечает, что обычно люди, действующие добросовестно, не дарят детям имущество, которое только собирались продать и за которое уже получили задаток. Хотя он добавляет, что люди, которые действительно нацелены скрыть имущество от взыскания, обычно обременяют свои активы притязаниями сторонних кредиторов: «Например, передают в залог добросовестному залогодержателю». В этом деле Глухова даже не пыталась так поступить.

Но Александр Попелюк, партнер Lidings, указывает на совокупность обстоятельств, которые в этом деле переводят бремя доказывания добросовестности на должника: 1) у того есть значительный долг; 2) у того нет иного имущества, на которое можно обратить взыскание; 3) факт безвозмездной передачи имущества родственнику.

Однако Коршунов обращает внимание на важное обстоятельство в защиту Глуховой: стороны предварительного договора купли-продажи не могли знать, что их соглашение признают незаключенным. Он разъясняет, что после того, как срок на заключение основного договора истек, то задаток остается у продавца: «И никаких финансовых претензий несостоявшийся покупатель предъявить не может». Особенность таких споров в том, что нет четких критериев добросовестности. Ее только «чувствуют на кончиках пальцев». Зачастую бывает так, что вроде и чувствуешь подвох, а формально нарушений нет. Поэтому надеюсь, что в мотивировочной части решения по этому делу ВС внесет еще один штрих в контуры добросовестности.

Что надо знать, когда тебе дарят недвижимость

Сами юристы дали разъяснения по другому вопросу – о чем надо знать добросовестному лицу, который принимает в подарок недвижимость, если не хочется в дальнейшем вести за полученное имущество активное судебное сражение. Саримсоков поясняет, что одаряемый всегда находится в более слабом положении по сравнению с дарителем. По его словам, у получателя подарка обычно три риска в этих отношениях: «Кроме отказа дарителя, передать вещь – это последующая отмена такой сделки или признание дарения недействительным». Последний случай часто происходит как раз по заявлению третьих лиц – наследников дарителя, арбитражных управляющих в делах о банкротстве и кредиторов, рассказывает юрист.

Соглашаясь с коллегой, Коршунов дал пять рекомендаций для одариваемого:

- проверить, является ли даритель недвижимости все еще собственником, получив выписку из Росреестра;
- провести мониторинг судебных споров у собственника помещения;
- проверить наличие возбужденных в отношении должника исполнительных производств на сайте ФССП России;
- в максимально короткие сроки зарегистрировать переход права собственности: при двойном отчуждении недвижимой вещи приоритет имеет тот собственник, кто первым успел зарегистрировать переход права собственности;
- до момента регистрации перехода права собственности одариваемому было бы полезно как можно быстрее вступить во владение помещением. Это связано с позицией ВС, что между двумя покупателями недвижимости преимуществом обладает тот, кому это имущество передано во владение.

Источник: Право.ру

4.3 Образец договора дарения с включенными пунктами о банкротстве

В связи с активным распространением Банкротства физических лиц предлагаем вашему вниманию обновленный Образец договора дарения доли квартиры.

Скачать типовую форму договора дарения квартиры.

Тот же документ в формате pdf.

Источник: Компания «Юридическое бюро»

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

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

Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"
http://www.yurbureau.ru/

e-mail: yb.administrator@yurbureau.ru

тел. +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08
тел./факс: +7 495 625 95 24