

О практике применения гражданского законодательства

1. Правомерно ли взыскание с должника установленной в договоре неустойки в виде штрафа и пеней за одно нарушение исполнения обязательства (например, за просрочку оплаты стоимости поставленного товара) с учетом пункта 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», если из сложившейся судебной практики следует, что взыскание неустойки в виде штрафа и пеней за одно нарушение является двойной мерой ответственности и противоречит основным принципам действующего гражданского законодательства?

Да, правомерно.

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором (пункт 1 статьи 329 Кодекса).

В пункте 1 статьи 330 Кодекса определено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В зависимости от методов исчисления неустойка может быть установлена в виде штрафа или пени.

Пеня представляет собой определенную денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору за каждый день (или иной период) просрочки. По общему правилу пеня определяется в процентном отношении к сумме просроченного платежа и исчисляется непрерывно, нарастающим итогом (например, 0,5 процента за каждый день просрочки). Иногда встречается установление пени в твердой денежной сумме за каждый день (или иной период) просрочки. Поскольку чем больший период составит просрочка, тем большую сумму в виде пени обязан будет уплатить должник кредитору, то он заинтересован в своевременном исполнении обязательства или, по крайней мере, в сокращении периода просрочки.

Штраф определяется в виде однократно взыскиваемой суммы за нарушение обязательства.

В зависимости от оснований установления различается неустойка, предусмотренная в законе («законная неустойка») и в договоре («договорная неустойка»).

Неустойки отличаются друг от друга своим соотношением (сочетанием) с убытками и могут быть: 1) зачетными (убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой); 2) исключительными (когда законом или договором допускается взыскание только неустойки, но не убытков); 3) штрафными (когда убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки); 4) альтернативными (когда по выбору кредитора могут быть взысканы либо неустойка, либо убытки).

Таким образом, в силу статей 329, 394 Кодекса неустойка является средством обеспечения исполнения обязательства, носит компенсационный характер и

направлена, прежде всего, на возмещение убытков потерпевшей стороне, а не на причинение вреда другому участнику гражданских правоотношений.

В пункте 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81) дано разъяснение о том, что, если кредитором заявлены требования о взыскании неустойки, установленной договором в виде сочетания штрафа и пеней за одно нарушение, а должник просит снизить ее размер на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, исходя из общей суммы штрафа и пеней.

В пункте 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 констатирована возможность определения санкции за неисполнение договора (ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства) путем комбинации штрафа и пеней.

Следовательно, начисление и взыскание неустойки в виде пеней и штрафа не свидетельствует о применении к должнику двойной меры ответственности за одно нарушение. Например, за нарушение сроков поставки продукции установлены штраф в твердой сумме, а пени в процентах от стоимости товара в зависимости от величины просрочки.

Принцип недопустимости двойной ответственности изложен в пунктах 6, 15 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами». В названном постановлении речь идет о соотношении неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами, одновременное взыскание которых противоречит принципам действующего законодательства.

2. Возникает ли субсидиарная ответственность у собственника жилого помещения по оплате задолженности по коммунальным услугам в случае неисполнения данной обязанности нанимателями жилых помещений?

Отношения по поводу пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, содержания жилых помещений, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги регулируются жилищным законодательством, что следует из подпунктов 2, 6 и 11 пункта 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц (подпункт 1 пункта 2 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования. Жилищный фонд коммерческого использования – это совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены

гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование (подпункт 4 пункта 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом 1 статьи 10 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В силу пункта 2 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане свободны в реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных оснований, предусмотренных жилищным законодательством.

В пункте 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено право собственника жилого помещения предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма.

Помещения государственного, муниципального и частного жилищных фондов могут относиться к жилым помещениям фонда коммерческого использования.

Помещения частного жилищного фонда, используемые собственниками таких помещений для проживания граждан, относятся к жилищному фонду коммерческого использования. Такие помещения могут быть предоставлены гражданам по договору найма. Правоотношения по найму жилого помещения регулируются нормами главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 3 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

По договору найма жилого помещения собственник жилого помещения или управомоченное им лицо обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (пункт 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пунктов 1 и 3 статьи 672 Гражданского кодекса Российской Федерации жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. Правоотношения сторон в этом случае регулируются нормами главы 8 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормами Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 672 этого Кодекса.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (пункт 1 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно подпунктам 1, 2, 3 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у следующих лиц:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора.

Наниматели и собственники жилых помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят управляющей организации плату за жилое помещение (содержание и ремонт) и коммунальные услуги (пункты 4, 7 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно подпункту 5 пункта 3 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзацу 3 статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи. До заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица (пункт 3 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

С момента заселения жилых помещений в муниципальном жилищном фонде обязанность по несению таких расходов возлагается на нанимателя либо арендатора жилого помещения (подпункт 2 пункта 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в соответствии с упомянутыми нормами права обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения (пункт 3 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В пункте 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что наниматели жилых помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. В случае, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей компанией порядке.

По смыслу этой нормы разница в плате, вносимой нанимателем жилого помещения, и в плате, подлежащей перечислению наймодателем управляющей компании, обусловлена размерами этих плат, установленными в договоре социального найма и договоре управления.

Следовательно, обязанность наймодателя по указанной в части 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации выплате может иметь место в случае

установления в договоре управления платежей, не установленных в договоре социального найма.

3. Какими нормами следует руководствоваться при рассмотрении споров между ТСЖ и застройщиком жилого дома по устранению недостатков, допущенных при строительстве жилого дома?

Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, с учетом установленных жилищным законодательством обязанностей для ТСЖ обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме товарищество вправе обратиться в арбитражный суд с иском, связанным с качеством строительства, в интересах собственников помещений.

Отношения ТСЖ и застройщика многоквартирного жилого дома по устранению недостатков, допущенных при строительстве жилого дома, регулируются Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», а также Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при условии, если договоры долевого участия в строительстве были заключены и помещения в доме переданы собственникам после принятия этого закона.

4. Подлежит ли взысканию договорная неустойка с покупателя товара за нарушение сроков внесения предварительной платы в случае, если товар не был передан продавцом покупателю?

Да, подлежит.

Положения статей 328 и 487 Гражданского кодекса Российской Федерации не исключают применения мер договорной ответственности к стороне, которая не произвела обусловленного договором исполнения обязательства.

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 Кодекса). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

С учетом приведенных норм условие договора о праве продавца требовать от покупателя уплаты неустойки за нарушение сроков предварительной оплаты соответствует нормам гражданского законодательства.

5. После истечения срока действия договора подряда, в условиях которого указана конкретная дата окончания действия данного договора, возможно ли взыскать договорную неустойку за просрочку выполнения работ?

Да, возможно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 407 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Гражданским кодексом Российской Федерации истечение срока действия договора не отнесено к основаниям прекращения обязательства.

Положениями пунктов 3 и 4 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Таким образом, при отсутствии в договоре условий о том, что окончание срока его действия влечет прекращение обязательства сторон по сделке, договор признается действующим до момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Следовательно, суд, при указанном условии договора, может удовлетворить иск о взыскании неустойки за просрочку выполнения работ (с момента просрочки выполнения обязательства до истечения срока действия договора).

6. Разрешая вопрос соразмерности неустойки последствиям нарушенного денежного обязательства, суды вправе исходить из двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в период такого нарушения (пункт 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Подлежит ли применению данное положение, если нарушено не денежное обязательство (например, допущена просрочка ввода объекта)?

Пункт 2 постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах практики применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» применяется только к денежным обязательствам.

В пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему незаконно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос соразмерности неустойки последствиям нарушенного денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения (пункт 2 названного постановления). Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в экстраординарных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

В указанном пункте названного постановления речь идет о неисполнении лишь денежного обязательства, поэтому если экономически сильный субъект заключает договор, направленный на передачу имущества, выполнение работ, оказание услуг и фактически навязывает контрагенту высокую неустойку на случай просрочки, то данные ситуации не подпадают под пределы снижения, установленные в пункте 2 данного постановления, поскольку на стороне должника отсутствует денежное обязательство.

Неустойка за ненадлежащее исполнение обязательств (например, за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию) может быть уменьшена в общем порядке по правилам Гражданского кодекса Российской Федерации.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ (МУНИЦИПАЛЬНЫЕ) КОНТРАКТЫ

7. Правомерно ли требование подрядчика о взыскании с государственного (муниципального) заказчика стоимости дополнительных работ,

превышающих 10 процентов предусмотренного контрактом объема, если заказчик дал на это согласие?

Требование подрядчика неправомерно.

Согласно пункту 2 статьи 767 Гражданского кодекса Российской Федерации изменения условий государственного или муниципального контракта, не связанные с обстоятельствами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, в одностороннем порядке или по соглашению сторон допускаются в случаях, предусмотренных законом.

Изменение цены государственного или муниципального контракта при его исполнении в силу части 4.1 статьи 9 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (далее – Закона № 94-ФЗ) не допускается, за исключением случаев, заключения контракта на основании пункта 2.1 части 2 статьи 55 настоящего закона, а также в случаях, установленных частями 4.2, 6, 6.2 – 6.4 статьи 9 указанного закона.

В силу части 10 статьи 65 Закона № 94-ФЗ (в редакции Закона от 24.07.2007 № 218-ФЗ) до 1 января 2009 года в случае, если это предусмотрено документацией об аукционе, заказчик по согласованию с поставщиком (исполнителем, подрядчиком) в ходе исполнения контракта на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства вправе изменить не более чем на десять процентов предусмотренный контрактом объем работ при изменении потребности в работах, на выполнение которых заключен контракт, или при выявлении потребности в дополнительном объеме работ, не предусмотренных контрактом, но связанных с работами, предусмотренными контрактом. При выполнении дополнительного объема таких работ заказчик по согласованию с поставщиком (исполнителем, подрядчиком) вправе изменить первоначальную цену контракта пропорционально объему таких работ, но не более чем на десять процентов этой цены контракта, а при внесении соответствующих изменений в контракт в связи с сокращением потребности в выполнении таких работ заказчик обязан изменить цену контракта указанным образом.

При этом следует учитывать, что частью 10 статьи 65 Закона № 94-ФЗ (в редакции Федерального закона от 08.05.2009 № 93-ФЗ) до 01.01.2010 при условии, что это предусмотрено конкурсной документацией или документацией об аукционе, заказчик по согласованию с поставщиком (исполнителем, подрядчиком) в ходе исполнения контракта на выполнение работ, в том числе работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, вправе изменить не более чем на десять процентов предусмотренный контрактом объем работ при изменении потребности в работах, на выполнение которых заключен контракт, или при выявлении потребности в дополнительном объеме работ, не предусмотренных контрактом, но связанных с работами, предусмотренными контрактом. При выполнении дополнительного объема таких работ заказчик по согласованию с поставщиком (исполнителем, подрядчиком) вправе изменить первоначальную цену контракта пропорционально объему таких работ, но не более чем на десять процентов этой цены контракта, а при внесении соответствующих изменений в контракт в связи с сокращением потребности в выполнении таких работ заказчик обязан изменить цену контракта

указанным образом. Действие указанной редакции распространено на правоотношения, возникшие с 01.01.2009.

Переходное положение – часть 10 статьи 64 Закона № 94-ФЗ – установлено в дополнение нормы части 6 статьи 9 Закона № 94-ФЗ.

В части 6 статьи 9 Закона № 94-ФЗ указано, что в случае, если это предусмотрено конкурсной документацией, заказчик по согласованию с исполнителем, подрядчиком в ходе исполнения контракта на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских или технологических работ, на выполнение аварийно-спасательных работ, реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, музейных предметов и музейных коллекций, включенных в состав Музейного фонда Российской Федерации, документов Архивного фонда Российской Федерации, особо ценных и редких документов, входящих в состав библиотечных фондов, на оказание медицинских, аудиторских услуг вправе изменить не более чем на десять процентов предусмотренный контрактом объем таких работ, услуг при изменении потребности в таких работах, услугах, на выполнение, оказание которых заключен контракт, или при выявлении потребности в дополнительном объеме работ, услуг, не предусмотренных контрактом, но связанных с такими работами, услугами, предусмотренными контрактом. При поставке дополнительного количества таких товаров, выполнении дополнительного объема таких работ, оказании дополнительного объема таких услуг заказчик по согласованию с поставщиком (исполнителем, подрядчиком) вправе изменить первоначальную цену контракта пропорционально количеству таких товаров, объему таких работ, услуг, но не более чем на десять процентов такой цены контракта, а при внесении соответствующих изменений в контракт в связи с сокращением потребности в поставке таких товаров, выполнении таких работ, оказании таких услуг заказчик обязан изменить цену контракта указанным образом.

С 01.10.2007 по 01.01.2009 цена, согласованная в контракте, может изменяться в ходе его исполнения не более чем на 10 процентов, но при условии согласования сторонами этого права в документации об аукционе и выполнение дополнительных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

Со 02.01.2009 до 01.01.2010 право на изменение цены контракта в связи с необходимостью выполнения дополнительных работ не более чем на 10 процентов распространяется на правоотношения по государственному (муниципальному) контракту на выполнение любых работ, но при условии согласования этого права в конкурсной документации или документации об аукционе.

К правоотношениям по государственным (муниципальным) контрактам, связанным с выполнением дополнительных работ начиная со 02.01.2010, следует применять только положения части 6 статьи 9 Закона № 94-ФЗ, которые устанавливают ограничения возможности изменения цены контракта:

- по объему работ – не более 10 процентов от объема, предусмотренного контрактом;

- по видам работ (выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских или технологических работ, на выполнение аварийно-спасательных работ, реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, музейных предметов и

музейных коллекций, включенных в состав Музейного фонда Российской Федерации, документов Архивного фонда Российской Федерации, особо ценных и редких документов, входящих в состав библиотечных фондов, на оказание медицинских, аудиторских услуг);

- возможность изменений должна быть установлена конкурсной документацией;

- право внесения изменений принадлежит заказчику.

Таким образом, требование подрядчика о взыскании с государственного (муниципального) заказчика стоимости дополнительных работ, превышающих 10 процентов предусмотренного контрактом объема, неправомерно, независимо от того, дал ли заказчик на это согласие.

8. В муниципальном контракте на выполнение подрядных работ подрядчик и муниципальный заказчик установили цену контракта с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС). В ходе выполнения работ подрядчик перешел на иную систему налогообложения и перестал являться плательщиком налога на добавленную стоимость. Подлежит ли взысканию в пользу подрядчика разница между ценой контракта и стоимостью выполненных и оплаченных работ, которая фактически составляет сумму налога на добавленную стоимость?

Разница между ценой контракта на выполнение подрядных работ и стоимостью выполненных и оплаченных работ, которая фактически составляет сумму НДС, взысканию в пользу подрядчика не подлежит.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 709 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение.

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой (пункт 4 статьи 709 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 4.1. статьи 9 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» цена контракта является твердой и не может изменяться в ходе его исполнения.

Исходя из статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации налог на добавленную стоимость товаров (работ, услуг) не входит в стоимость товаров (работ, услуг), а включается дополнительно к ней в связи с требованиями налогового законодательства, предусматривающего обязанность продавца (подрядчика, исполнителя) уплатить сумму налога на добавленную стоимость в бюджет, в качестве компенсации затрат на исполнение указанной обязанности последним. Покупатель (заказчик) вправе возместить налог из бюджета.

Подрядчик (истец) на момент выполнения работ не является плательщиком НДС, то есть не намеревается компенсировать свои расходы по уплате НДС в бюджет за счет сумм заказчика, претендуя на возмещение стоимости работ с учетом НДС, получает неосновательное исполнение при отсутствии к этому законных оснований.

Таким образом, у подрядчика отсутствует право требовать сумму НДС, поскольку цена контракта должна включать в себя компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение.

9. Допускается ли изменение сроков выполнения подрядных работ по государственному (муниципальному) контракту?

Не допускается.

Изменение условий государственного (муниципального) контракта, не связанного с уменьшением бюджетного финансирования работ, в одностороннем порядке или по соглашению сторон допускается в случаях, предусмотренных законом (статья 767 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 5 статьи 9 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 94-ФЗ) не допускается изменение условий контракта, за исключением случаев, указанных в частях 6 – 6.6 и 8.1 названной статьи.

Таким образом, законом не предусмотрена возможность изменения сторонами сроков выполнения работ, определенных государственным (муниципальным) контрактом, если эти изменения не относятся к названным исключениям, указанным в частях 6 – 6.6 и 8.1 статьи 9 Закона № 94-ФЗ.

**ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ РАССМОТРЕНИИ СПОРОВ В СФЕРЕ
ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

10. Подлежит ли взысканию с ТСЖ (управляющей компании) в пользу теплоснабжающих организаций стоимость тепловых потерь в участках сети, переданных на баланс ТСЖ (управляющей компании) многоквартирного дома, в случае если собственником спорных участков является иная организация?

Стоимость тепловых потерь в сетях взыскивается с собственника участков сетей.

Действующим жилищным законодательством не ограничена возможность перенесения границы эксплуатационной ответственности при наличии соглашения сторон.

При отсутствии соглашения в качестве границы эксплуатационной ответственности в соответствии с пунктом 14 Организационно-методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах Российской Федерации МДС 41-3.2000, утвержденных Приказом Госстроя Российской Федерации от 21.04.2000 № 92 (далее – Методические рекомендации) принимается граница балансовой принадлежности.

Пункт 3 Методических рекомендаций признает границей балансовой принадлежности сторон линию раздела элементов систем теплоснабжения между их владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления или аренды.

Данное понятие аналогично определению границы балансовой принадлежности сторон, содержащемуся в пункте 1 Правил учета отпуска

тепловой энергии, зарегистрированных в Министерстве юстиции Российской Федерации 25.09.1995 № 954.

В силу пункта 8 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354), внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Следовательно, внешней границей сетей теплоснабжения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Перемещение границы балансовой принадлежности сторон от внешней границы стены многоквартирного дома действующим законодательством не предусмотрено.

В связи с чем, возложение на исполнителя коммунальных услуг обязанности по оплате потерь, возникающих в сетях, расположенных за границей балансовой принадлежности и при отсутствии соглашения о перенесении границы эксплуатационной ответственности, недопустимо. При этом факт наличия данных сетей на балансе исполнителя коммунальных услуг, с учетом упомянутых обстоятельств, не влияет на обязанность последнего оплатить указанные потери. Данное бремя в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации несет собственник тепловых сетей.

11. Является ли ничтожным договор энергоснабжения, подписанный организацией (собственником нежилых помещений) с энергоснабжающей организацией, при отсутствии непосредственного присоединения ее энергопринимающего устройства к сетям энергоснабжающей организации?

Данный договор не может быть признан ничтожным.

Действующим законодательством, в частности статьей 539 Гражданского кодекса Российской Федерации, не предусмотрена обязательность заключения договоров энергоснабжения только с лицом, имеющим непосредственное присоединение к сетям энергоснабжающей организации. Напротив, законодательство в сфере теплоснабжения, водоснабжения и энергоснабжения (Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.1999 № 167, Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении», постановление Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 № 530 «Об утверждении основанных положений функционирования розничных рынков электрической энергии») предусматривает возможность

опосредованного присоединения абонента к сетям энергоснабжающей организации при наличии надлежащего технологического присоединения и свободной мощности в соответствующей точке поставки. Не соответствующим требованиям части 2 статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть признан ничтожным договор энергоснабжения только в случае отсутствия надлежащего технологического присоединения.

12. Включается ли в тариф на передачу электрической энергии стоимость услуги по введению полного или частичного ограничения режима потребления электроэнергии потребителями и по возобновлению их электроснабжения?

В случае невключения тарифным комитетом стоимости такой услуги в утвержденный тариф, но при наличии согласованных в договоре условий по оплате такой услуги вне тарифа, должна ли производиться оплата данной услуги по договору?

Стоимость услуги по введению полного или частичного ограничения режима потребления электроэнергии потребителями и по возобновлению их электроснабжения включается в тариф на услуги по передаче электроэнергии.

Сетевая организация не вправе требовать компенсации понесенных ей расходов (путем предъявления требований к сбытовой организации) вне зависимости от этого условия в договоре.

Согласно статье 3 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» услугой по передаче электрической энергии является комплекс организационно и технологически связанных действий, в том числе по оперативно-технологическому управлению, обеспечивающих передачу электрической энергии через технические устройства электрических сетей в соответствии с обязательными требованиями.

В силу пункта 4 статьи 23.1 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» и с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2011 № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» (далее – Постановление № 1178) на оптовом и (или) розничном рынках электроэнергии цены (тарифы) на услуги по передаче электрической энергии по сетям, принадлежащим на праве собственности или ином законном основании территориальным сетевым организациям, а также предельные уровни таких цен (тарифов) подлежат государственному регулированию.

В соответствии с пунктом 6 Постановления № 1178 субъект электроэнергетики, осуществляющий услуги по передаче электроэнергии, для целей государственного регулирования цен (тарифов) предоставляет данные раздельного учета (в том числе первичного бухгалтерского учета) активов продукции, доходов и расходов.

При регулировании цен (тарифов) с применением метода экономически обоснованных расходов (затрат) регулируемые цены (тарифы) рассчитываются на основе размера необходимой валовой выручки организации, осуществляющей регулируемую деятельность, полученной от реализации каждого вида продукции (услуг), и расчетного объема производства соответствующего вида продукции (услуг) за расчетный период регулирования (пункт 15 Постановления № 1178).

В пункте 17 Постановления № 1178 предусмотрено, что в необходимую валовую выручку включаются планируемые на расчетный период регулирования расходы, уменьшающие налоговую базу налога на прибыль организаций (расходы, связанные с производством и реализацией продукции (услуг), и внереализационные расходы), и расходы, не учитываемые при определении налоговой базы налога на прибыль (относимые на прибыль после налогообложения).

Расходы, связанные с производством и реализацией продукции (услуг) по регулируемым видам деятельности, в том числе включают в себя расходы на оплату услуг, предусмотренных положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 № 530 (пункт 18 Постановления № 1178).

Разделом 13 постановления Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 № 530 «Об утверждении основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии» (далее – Правила № 530) предусмотрена возможность полного или частичного ограничения режима потребления электрической энергии.

Полное и (или) частичное ограничение режима потребления электрической энергии и ее возобновление производится, в том числе сетевой организацией.

Правила № 530 не предусматривают действий сетевой организации по включению и отключению потребителей в качестве самостоятельной услуги, подлежащей оплате отдельно.

Таким образом, данные расходы подлежат включению в тариф на услуги по передаче электроэнергии. Обоснованность данного подхода также следует из пункта 180 Правил № 530.

В связи с этим сетевая организация не вправе требовать компенсации понесенных ей расходов путем предъявления требований к сбытовой организации о каких-либо дополнительных выплатах, вне зависимости от включения в договор оказания услуг условия об оплате данных расходов сверх объемов, обеспеченных установленным для сетевой организации тарифа.

13. Следует ли считать договор энергоснабжения расторгнутым при следующих обстоятельствах: между гарантирующим поставщиком и потребителем заключен договор энергоснабжения на определенный срок, до 31 декабря текущего года. При этом стороны предусмотрели, что договор считается продленным на следующий календарный год, если до первого ноября текущего года ни одна из сторон не заявит в письменной форме об отказе от настоящего договора или о его изменениях. Потребитель, не имеющий задолженности перед гарантирующим поставщиком, 1 декабря текущего года заключил договор купли-продажи электрической энергии на следующий год с энергосбытовой организацией, в связи с чем письмом от этой же даты уведомил гарантирующего поставщика о расторжении договора энергоснабжения.

Договор в этом случае считается расторгнутым.

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации

находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (статья 539 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 540 Гражданского кодекса Российской Федерации договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора.

Аналогичное условие предусмотрено в первом абзаце пункта 75 постановления Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 № 530 «Об утверждении основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии» (далее – Правила № 530).

АРБИТРАЖНЫЙ ПРОЦЕСС

14. Подлежит ли освобождению от уплаты государственной пошлины при обращении в арбитражный суд государственное учреждение, на которое возложены функции государственного органа (в частности, исправительное учреждение уголовно-исполнительной системы)?

В случае, когда исправительное учреждение уголовно-исполнительной системы выступает в арбитражном процессе в защиту своих прав в сфере осуществления хозяйственной деятельности (например, при исполнении государственного контракта), оно не может претендовать на освобождение от уплаты государственной пошлины на основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 337 Налогового кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 337 Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков.

Согласно разъяснению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенному в пункте 2 информационного письма от 13.03.2007 № 117 «Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации» (в редакции информационного письма от 11.05.2010 № 139), условие подпункта 1.1 пункта 1 статьи 337 Налогового кодекса Российской Федерации распространяется на органы, входящие в структуру органов государственной власти или местного самоуправления, что означает освобождение их от уплаты государственной пошлины в целом по любому делу, в том числе при подаче апелляционной, кассационной жалобы, заявления о пересмотре судебного акта в порядке надзора по делам, по которым эти органы или соответствующее публично-правовое образование выступали в качестве как истцов, так и ответчиков.

Одновременно в пункте 4 Информационного письма № 117 (в упомянутой редакции) Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обратил внимание на то, что глава 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации не содержит нормы об освобождении государственных и муниципальных учреждений от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым арбитражными судами. При этом указано, что, если такое учреждение выполняет

одновременно и функции государственного органа, вопрос об освобождении от уплаты государственной пошлины следует решать в зависимости от наличия оснований для применения подпункта 1 и подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации.

Исходя из положений статьи 5 Закона Российской Федерации от 21.07.1993 № 5473-1 «Об учреждениях и органах, исполняющих уголовные наказания в виде лишения свободы» и пункта 13 Указа Президента Российской Федерации от 09.03.2004 № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» исправительные колонии как государственные учреждения выполняют функции государственного органа в публично-властных отношениях, связанных с исполнением уголовного наказания.

Однако наличие статуса государственного органа само по себе не является основанием для освобождения учреждений уголовно-исполнительной системы от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, поскольку такой орган может действовать и в области хозяйственных отношений как учреждение (статья 120 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, исправительные учреждения уголовно-исполнительной системы освобождаются от уплаты государственной пошлины лишь при инициировании арбитражного процесса в случаях, предусмотренных законом, в защиту государственных и (или) общественных интересов, то есть публичных интересов в сфере возложенных на него функций по исполнению уголовного наказания.

15. Каким образом подлежат возмещению судебные расходы, связанные с проведением экспертизы, если в последующем с учетом результатов экспертизы истцом уточнены (уменьшены) исковые требования?

Следует ли учитывать при решении указанного вопроса то обстоятельство, кто обращался в суд с ходатайством о проведении судебной экспертизы?

Если уточнение (уменьшение) исковых требований связано именно с результатами судебной экспертизы, то понесенные судебные издержки на проведение экспертизы подлежат распределению между сторонами пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований с учетом размера первоначально заявленных исковых требований.

В силу статьи 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекса) в состав судебных расходов входят издержки, связанные с рассмотрением дела.

Согласно статье 109 Кодекса денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, относятся к судебным издержкам.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Кодекса судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Исходя из содержания названных норм права, понесенные расходы в связи с оплатой экспертизы подлежат распределению между сторонами в зависимости от результатов рассмотрения первоначально заявленного требования.

16. Суд принял отказ товарищества собственников жилья (или управляющей компании) от иска к одному из собственников помещения о взыскании платежей за содержание общедомового имущества, о защите прав в отношении общего имущества. Правомерно ли принятие такого отказа?

Подлежит ли утверждению заключенное указанным истцом мировое соглашение, в котором предусмотрено уменьшение суммы долга, рассрочка платежей?

В соответствии с пунктом 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд не принимает отказ от иска, уменьшение им размера исковых требований, признание ответчиком иска, не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу.

Согласно статье 291 Гражданского кодекса Российской Федерации собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья). Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья.

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (пункт 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в таком доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В обязанности товарищества собственников жилья входит представление интересов собственников в том числе в отношениях с третьими лицами (пункт 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, право собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании законодательных положений может принадлежать только собственникам помещений в этом доме, но не товариществу собственников жилья как юридическому лицу.

Из толкования во взаимосвязи упомянутых норм следует, что при предъявлении в арбитражный суд исков о взыскании платы за содержание общедомового имущества, о защите прав в отношении общего имущества в многоквартирном доме, а также при отказе от иска или заключении мирового соглашения товарищество не может иметь самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов его членов, и уполномочено действовать лишь в интересах собственников помещений в доме, которые и являются материальными истцами по делу.

Товарищество участвует в подобных делах в качестве законного представителя собственников помещений, которые должны предоставить товариществу право на обращение в суд с подобными исками.

В пункте 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных подпунктами 1 – 3.1 пункта 2 статьи 44 данного Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (пункт 5 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного для представления интересов собственников помещений в доме перед третьими лицами необходимо принятое в установленном законом порядке решение этих собственников, предусматривающее наделение товарищества собственников жилья правом на обращение в арбитражный суд в интересах собственников помещений в многоквартирном доме с заявленными по конкретному делу требованиями, в том числе при отказе от иска или заключения мирового соглашения.

17. Может ли судья окончить предварительное судебное заседание и перейти в судебное разбирательство, когда почтовое уведомление о вручении определения о принятии искового заявления и о назначении предварительного судебного заседания вернулось в суд с отметкой «за истечением срока хранения» либо «в связи с отсутствием адреса по указанному адресу»?

Необходимо ли в определении о принятии искового заявления к производству разъяснить лицам, участвующим в деле, о праве суда завершить предварительное судебное заседание и перейти в судебное разбирательство в отсутствие возражений данных лиц, надлежащим образом уведомленных о предварительном судебном заседании, но не явившихся в данное заседание? В отсутствие такого разъяснения будут ли осуществленный судом переход и рассмотрение дела по существу являться правомерными, основанными на положениях части 4 статьи 137 Кодекса?

А) первая часть вопроса - возвращение отделением почтовой связи в арбитражный суд заказного письма с уведомлением с отметками «за истечением срока хранения» либо «в связи с отсутствием адреса по указанному адресу» является надлежащим извещением лиц, участвующих в деле, согласно пунктам 2 и 3 части 4 статьи 123 Кодекса при условии соблюдения судом правил статьи 121 Кодекса и отделением связи пунктов 33, 35 и 36 Правил оказания услуг почтовой

связи, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2005 № 221.

Б) вторая часть вопроса: в определении о принятии искового заявления и подготовке дела к судебному разбирательству может быть указано не только на действия по подготовке, предусмотренные статьей 135 Кодекса, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, но также и на время и место проведения судебного разбирательства.

В соответствии с положениями статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) судья, признав дело подготовленным, выносит определение о назначении дела к судебному разбирательству, в котором указывается в том числе время и место проведения судебного заседания в арбитражном суде первой инстанции. Если в предварительном судебном заседании присутствуют лица, участвующие в деле, либо лица, участвующие в деле, отсутствуют в предварительном судебном заседании, но они извещены о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия и ими не были заявлены возражения относительно рассмотрения дела в их отсутствие, суд вправе завершить предварительное судебное заседание и открыть судебное заседание в первой инстанции, за исключением случая, если в соответствии с настоящим Кодексом требуется коллегиальное рассмотрение данного дела.

Согласно пункту 27 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству» если лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения предварительного судебного заседания и судебного разбирательства дела по существу, не явились в предварительное судебное заседание и не заявили возражений против рассмотрения дела в их отсутствие, судья вправе завершить предварительное судебное заседание и начать рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции в случае соблюдения требований части 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Следовательно, при наличии оснований, названных в части 4 статьи 137 Кодекса, арбитражный суд выносит определение о завершении предварительного судебного заседания и открытии судебного заседания в первой инстанции.

Судья вправе начать рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда, если лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о месте и времени как предварительного судебного заседания, так и судебного разбирательства по существу, не явились в предварительное заседание и не заявили возражений против рассмотрения дела в их отсутствие.

Если суд определением назначил только предварительное судебное заседание без указания в этом определении времени и месте судебного разбирательства, то суд не вправе по правилам части 4 статьи 137 Кодекса окончить предварительное судебное заседание и перейти в судебное разбирательство даже при надлежащем извещении сторон о времени и месте рассмотрения предварительного судебного заседания.

18. Вправе ли суд первой инстанции рассматривать заявление о процессуальном правопреемстве, если на момент подачи заявления дело принято к производству арбитражным судом апелляционной либо

кассационной инстанций? Если нет, то какой судебный акт и на основании каких норм права следует вынести арбитражному суду первой инстанции?

Заявление следует вернуть.

В силу части 1 статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекса) правопреемство возможно на любой стадии процесса.

Следовательно, если на момент подачи заявления о процессуальном правопреемстве рассмотрение дела находится на стадии апелляционного (кассационного) производства, то заявление о процессуальном правопреемстве может рассматривать только тот суд, у которого в настоящий момент находится в производстве дело.

В данном случае при поступлении в суд первой инстанции заявления о процессуальном правопреемстве по делу суд должен применительно к пункту 2 части 1 статьи 129 Кодекса вернуть заявление с разъяснением заявителю порядка обращения с этим ходатайством в суд апелляционной (кассационной) инстанции.

В случае принятия ходатайства о правопреемстве к рассмотрению суд первой инстанции вправе в последующем прекратить производство по заявлению о процессуальном правопреемстве применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 Кодекса.

19. Исковое заявление поступило в арбитражный суд через курьерскую службу. Каким днем следует считать день предъявления иска? Можно ли приравнивать статус курьерской службы к статусу почтового отделения и считать днем предъявления иска дату отметки курьерской службы, через которую исковое заявление направлено в суд?

При наличии у курьерской службы лицензии на предоставление услуг почтовой связи такая организация относится к оператору почтовой связи. Следовательно, срок предъявления искового заявления в суд считается с даты, указанной курьерской службой на квитанции о приемке документов для отправки в суд.

В случае отсутствия у курьерской службы лицензии на предоставление услуг почтовой связи датой предъявления искового заявления является дата поступления иска в суд.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи» (далее – Закон № 176-ФЗ) в Российской Федерации действуют следующие виды почтовой связи: почтовая связь общего пользования, осуществляемая государственными унитарными предприятиями, государственными учреждениями почтовой связи, а также иными операторами почтовой связи; специальная связь федерального органа исполнительной власти, осуществляющего управление деятельностью в области связи; федеральная фельдъегерская связь; фельдъегерско-почтовая связь федерального органа исполнительной власти в области обороны.

Понятие оператор почтовой связи дано в статье 2 Закона № 176-ФЗ, согласно которой могут быть организация почтовой связи и индивидуальный предприниматель, имеющий право на оказание услуг почтовой связи. Организациями почтовой связи являются юридические лица любых организационно-правовых форм, оказывающие услуги почтовой связи в качестве основного вида деятельности. К услугам почтовой связи относятся действия или деятельность по приему, обработке, перевозке, доставке (вручению) почтовых отправлений, а также по осуществлению почтовых переводов денежных средств.

В силу статьи 17 Закона № 176-ФЗ операторы почтовой связи осуществляют деятельность по оказанию услуг почтовой связи на основании лицензий, получаемых в соответствии с Федеральным законом «О связи». Указанные лицензии, а также сертификаты на средства и услуги почтовой связи оформляются и выдаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим управление деятельностью в области почтовой связи, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лицензия на оказание услуги почтовой связи является разрешением на осуществление совокупности операций, составляющих единый производственно-технологический процесс оказания услуг почтовой связи, в том числе прием, обработку, перевозку и доставку (вручение) почтовых отправлений, а также перевозку работников, сопровождающих почтовые отправления.

Таким образом, из смысла статьи 17 Закона № 176-ФЗ следует, что операторы почтовой связи вправе осуществлять деятельность по оказанию услуг почтовой связи на основании лицензий, получаемых в соответствии с Федеральным законом «О связи».

20. Следует ли правовую позицию, изложенную в пункте 62 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», расценивать как меняющуюся по отношению к изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.09.2009 № 1395/09 о том, что в случае отсутствия наследников у физического лица-продавца либо ликвидации юридического лица-продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества покупатель вправе заявить иск к регистрирующему органу по правилам искового производства на основании пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации?

При ликвидации продавца – юридического лица либо отсутствии наследников у продавца – физического лица покупатель по договору купли-продажи недвижимого имущества может защитить свои интересы, обратившись первоначально в регистрационную службу за государственной регистрацией права, впоследствии обжаловав отказ в суд, с обязанием совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности на конкретный объект.

В случае подачи покупателем иска к регистрирующему органу по правилам пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции, установив факт обращения покупателя в регистрационную службу с соответствующим требованием, вправе предложить истцу скорректировать требование с учетом правил главы 24 АПК РФ, или решить спор исходя из правильной юридической квалификации отношений.

21. Общество с 2000 года без установленных законом или договором оснований владело и пользовалось чужим зданием. В 2011 году в связи с истечением срока исковой давности арбитражный суд отклонил виндикационный иск лица, на имя которого зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, к обществу. Обязано ли общество

возместить собственнику неосновательное обогащение за пользование чужим зданием и за какой период?

Системный анализ положений статей 301, 303 и 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет сделать вывод, что право на взыскание платы за пользование имуществом связано с вопросом об истребовании собственником имущества из чужого незаконного владения.

Решение арбитражного суда об отказе в удовлетворении виндикационного иска собственнику здания подтверждает утрату им владения с момента истечения срока исковой давности

С этого момента собственник лишается права на возмещение неосновательного обогащения за пользование его имуществом давностным владельцем, который имеет право на защиту своего владения применительно к правилам статей 301, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

22. Подведомственны ли арбитражному суду иски о безвозмездной передаче жилых домов из государственной собственности в муниципальную собственность в соответствии с Федеральным законом от 22.08.2004 № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»?»

Правила подведомственности установлены в параграфе 1 главы 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Существует самостоятельная категория арбитражных дел, возникающих из административных и иных публичных правоотношений, которые рассматриваются арбитражными судами в порядке административного судопроизводства (главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Особенности их рассмотрения обусловлены тем, что предметом судебного разбирательства здесь являются конфликты публично-правового характера, возникающие из административных, налоговых, финансовых и иных публичных правоотношений, в которых стороны находятся в отношении субординации. Задачей суда по этим делам является разрешение спора о законности правового акта или действия или бездействия властного органа (должностного лица).

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации не содержит исчерпывающего перечня правовых актов, а также решений и действий (бездействия) органов и должностных лиц, затрагивающих права субъектов экономической деятельности, которые подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном главой 24 названного кодекса.

Вместе с тем при определении подведомственности спора следует иметь в виду, что после приватизации первой квартиры (и появления собственника приватизированного жилья) объектом безвозмездной передачи из государственной в муниципальную собственность будет уже не жилой дом в целом, а оставшиеся (не приватизированные) жилые и нежилые помещения.

23. Подлежит ли удовлетворению иск о признании недействительным результатов торгов, проведённых с нарушением правил, установленных законом, в случае, если заключённый на торгах договор на день рассмотрения исполнен сторонами?

В статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что торги, проведённые с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечёт недействительность договора, заключённого с лицом, выигравшим торги.

Согласно системному толкованию, данному Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 16.07.2009 № 739-О-О и Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 20.01.2004 № 10623/03, положение пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, направлено – в системной связи с пунктом 2 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации – на реальное восстановление нарушенных прав заинтересованного лица.

Следуя указанному подходу, арбитражный суд должен иметь в виду следующее: если из материалов дела видно, что договор, заключённый по результатам торгов, проведённых с нарушением правил, исполнен и приведение сторон в первоначальное положение с возвращением полученного по сделке невозможно, то избранный истцом способ защиты (оспаривание торгов) не приведёт к восстановлению его субъективных прав. Следовательно, в удовлетворении иска надлежит отказать.

Как частный случай рассматривается ситуация, когда суд при рассмотрении дела установит, что реституция по сделке, заключённой по результатам проведённых торгов, возможна, тогда результаты торгов следует признать недействительными (например, договор купли-продажи недвижимости).

24. После вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды государственного или муниципального имущества, договор заключён по результатам торгов. Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя. Будет ли считаться договор возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок либо договор прекратит действие по окончании срока аренды, установленного договором?

Федеральный закон от 06.12.2011 № 401-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 401-ФЗ) определяет порядок пролонгации договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Согласно части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) (в редакции Закона № 401-ФЗ) заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закреплённого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или

аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, указанных в данной статье.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 данной статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством РФ, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ, если иное не установлено другим законодательством РФ;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В силу части 10 указанной статьи арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 той же статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятия в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличия у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Как следует из части 11 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ, в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 данной статьи, по основаниям, не предусмотренным её частью 10, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключённому договору и возмещения убытков, причинённых отказом возобновить с ним договор аренды в соответствии с гражданским законодательством.

Таким образом, после истечения срока действия договора аренды порядок заключения договора на новый срок определяется правилами, предусмотренными частями 9–11 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ.

25. Иск заявлен о признании недействительным договора аренды нежилого помещения ввиду ничтожности и применения последствий недействительности сделки в виде односторонней реституции (возврата помещения). Является ли расторжение договора на момент рассмотрения дела в суде основанием для отказа в иске?

Основания расторжения договора прописаны в статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом расторгнуть можно лишь договор, признанный действительным и заключённым. Если договор расторгается по требованию стороны, суд в приоритетном порядке рассматривается вопрос о

действительности (недействительности) договора при наличии оснований его ничтожности. Недействительность договора влечёт отказ в расторжении договора.

Согласно статье 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечёт юридических последствий и недействительна с момента её совершения. В недействительном договоре отсутствует необходимый юридический факт (сделка), который является основанием обязательственного правоотношения.

Расторжение договора на момент рассмотрения дела в суде не препятствует рассмотрению дела и удовлетворению иска о признании договора аренды ничтожной сделкой.

26. Могут ли на арендатора помещения в многоквартирном доме условиями договора аренды возлагаться расходы по содержанию, ремонту и эксплуатации общего имущества в данном доме?

Согласно пункту 1 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан производить за свой счёт капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Диспозитивное правило данной нормы, связано с обязанностью собственника нести бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 того же кодекса).

Вместе с тем в договоре может быть предусмотрено иное решение этого вопроса. В частности, в размер арендной платы могут быть включены расходы по содержанию общего имущества.

27. В соответствии с договором на предоставление торгового места на розничном рынке субъекту торговли переданы во временное пользование торговая и складская площади для осуществления розничной торговли. Является ли данный договор ничтожным в случае предоставления субъекту торговли торгового места, не предусмотренного схемой размещения торговых мест, либо отсутствие надлежащим образом согласованной схемы размещения торговых мест?

Отношения, связанные с организацией розничных рынков, организацией и осуществлением деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на розничных рынках, а также права и обязанности лиц, осуществляющих указанную деятельность регламентируются Федеральным законом от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» (далее – Закон), то есть на указанные правоотношения распространяется специальный регулирующий режим.

Торговым местом в силу пункта 8 статьи 3 Закона считается место на рынке (в том числе павильон, киоск, палатка, лоток), специально оборудованное и отведённое управляющей рынком компанией, используемое для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) и отвечающее требованиям, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится рынок, и управляющей рынком компанией

Торговые места размещаются на основе схемы, которая разрабатывается и утверждается управляющей рынком компанией по согласованию с органами, уполномоченными на осуществление контроля за обеспечением пожарной

безопасности, за охраной общественного порядка, а также органами по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, органами по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (пункт 1 статьи 15 Закона).

Из приведённых положений Закона следует, что в его статье 3 термину «торговое место» даётся лишь описательная дефиниция, а расширенная экспликация обозначаемого им понятия заключена в пункте 1 статьи 15 Закона. Таким образом, любое торговое место (в том смысле, который придан этому понятию Законом) должно быть обозначено в схеме, указанной в пункте 1 статьи 15 Закона.

Только включённость того или иного места (площади, павильона, киоска, палатки, лотка) в названную схему идентифицирует его как торговое и придаёт статус объекта гражданского оборота, который, в частности, может быть предоставлен юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам. В пункте 9 статьи 15 Закона содержится прямой запрет на предоставление не предусмотренных схемой размещения торговых мест.

Таким образом, договор о предоставлении торгового места, не включённого в поименованную схему, должен считаться незаключённым (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации), как не содержащий существенного для данного вида договоров условия – характеристики торгового места как объекта гражданского оборота.

28. С какого момента следует исчислять срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возврата переданного имущества в случае, если фактическое исполнение данной сделки (передача имущества, перевод денежных средств) имело место ранее даты ее государственной регистрации: с начала ее фактического исполнения или с момента государственной регистрации дела?

Согласно статье 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 425 названного кодекса договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В силу пункта 3 статьи 433 указанного кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

По правилам пункта 2 статьи 307 того же кодекса обязательства возникают из договора.

Таким образом, течение срока исковой давности начинается с момента исполнения сделки (передачи имущества, перечисления денежных средств), но не ранее государственной регистрации договора.

29. Допустимо ли признание сделки купли-продажи земельного участка недействительной ввиду её ничтожности в связи с оспариванием достоверности выкупной цены земельного участка, определённой публичным собственником и включённой в подписанный сторонами договор, при

рассмотрении иска о взыскании в качестве неосновательного обогащения излишне уплаченных сумм (истец ссылается, что выкупная цена в договоре была недостоверной (завышенной), так как была рассчитана при заключении договора по неверной кадастровой стоимости земельного участка)?

В силу статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Пунктом 1 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлены предельные размеры выкупной цены, определённые в процентном соотношении к кадастровой стоимости отчуждаемого земельного участка. Таким образом, выкупная цена земельного участка, в случаях, установленных в указанном акте, является нормативно регулируемой в части определения её верхней границы, и стороны не вправе применять иную цену.

Оплата принятого покупателем объекта должна осуществляться по регулируемым государственными органами ценам. При наличии доказательств оплаты покупателем более высокой цены его требования по возврату излишне уплаченного по сделке с учетом положений пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат удовлетворению. При этом основания для признания договора недействительным в связи с оспариванием достоверности выкупной цены земельного участка отсутствуют.

30. Арендодатель по правилам статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации направил предупреждение о прекращении договора аренды, заключённого на неопределённый срок, и предложил арендатору освободить земельный участок, передав его по акту приёма-передачи. Уведомление дважды высылалось арендатору по последнему известному адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц. Сведений о другом месте нахождения арендатора не имелось. Этот факт также установлен арбитражным судом. Ответчик не вносил сведения об изменении адреса в указанный реестр. Соблюдён ли арендодателем порядок расторжения договора?

При расторжении договора вследствие одностороннего отказа необходимо соблюдать порядок расторжения договора, который сводится к обязательному письменному уведомлению контрагента об отказе от договора. При этом договор считается расторгнутым только с момента получения такого уведомления другой стороной. Лицо, состоящее в договорных отношениях с другим лицом, не может предполагать о прекращении этих отношений по правилам пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации до тех пор, пока оно не будет проинформировано об одностороннем отказе контрагента от исполнения сделки, а потому договорные отношения считаются прекращёнными с момента доставки соответствующего уведомления. Подобная правовая позиция изложена Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 25.07.2011 № 3318/11 (лизинг). Аналогичной позиции придерживается Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в постановлении от 01.12.2011 по делу № А38-2447/2010.

31. Комитет по управлению муниципальным имуществом обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю, в котором по правилам статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации просил обязать его устранить нарушение прав муниципального образования на земельный участок путём демонтажа расположенного на нём рекламного щита. В процессе рассмотрения спора индивидуальный предприниматель продал рекламный щит обществу с ограниченной ответственностью (передал его по акту приёма-передачи) и заявил, что является ненадлежащим ответчиком. Подлежит ли ответчик замене?

Как следует из смысла статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений, приведённых в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, ответчиком по иску об устранении препятствий в пользовании является лицо, которое своим противоправным поведением создаёт препятствия, мешающие нормальному осуществлению права собственности истца.

Собственник рекламного щита, расположенного на земельном участке, изменился, потому надлежащим ответчиком по спору об устранении нарушения прав на земельный участок путём демонтажа расположенной на нём рекламной конструкции будет являться общество с ограниченной ответственностью.

32. В соответствии со статьёй 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительным правом на приватизацию находящихся в государственной (муниципальной) собственности земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий и сооружений, расположенных на этих участках. Порядок предоставления земельного участка предусматривает обращение собственника с заявлением о предоставлении земельного участка. В тех случаях, когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путём заключения договора купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных актов (действий, бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (пункт 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»). Собственник здания, минуя установленную законом процедуру оспаривания действий (бездействия) уполномоченного органа, обращается в суд с исковым заявлением о понуждении этого органа к заключению договора купли-продажи земельного участка. Возможно ли в таком случае удовлетворение исковых требований собственника объекта недвижимости о понуждении уполномоченного органа заключить договор купли-продажи земельного участка, на котором находится принадлежащий ему объект недвижимости?

В силу статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации задачами судопроизводства в арбитражных судах являются защита нарушенных прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, обеспечение доступности правосудия, а так же справедливое судебное разбирательство в разумный срок. Указанные задачи являются основополагающими, а потому при рассмотрении арбитражных дел суд, в первую очередь, должен руководствоваться принципом эффективности судебной защиты. Указанный подход к применению процессуального законодательства заложен в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.05.2010 № 161/10, которое является обязательным для применения арбитражными судами.

Действительно, в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» указано, что защита прав, связанных с переоформлением постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность на основании правил статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, возможна путём обжалования действий исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, для которых рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду является обязательным. Рассматривая такие дела, суды оценивают доводы исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использования его для других целей (государственных или публичных нужд).

Вместе с тем, в абзаце 5 этого же пункта приведённого постановления установлено, что названные обстоятельства должны приниматься судами во внимание также при разрешении споров по искам собственников недвижимости о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка. При этом следует учитывать, что ответчиком по такому иску является собственник земельного участка (Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование) в лице его уполномоченного органа.

Из смысла приведённого абзаца можно сделать однозначный вывод о том, что защита прав, связанных с переоформлением постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность на основании правил статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, возможна не только в порядке установленном в главе 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, но и путем предъявления иска по пункту 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом выбор способа защиты нарушенных прав определяет само лицо, обращающееся в суд.

33. В постановлении от 05.07.2011 № 1709/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сделал выводы о том, что вопрос о возможности одностороннего изменения размера арендной платы за

земельный участок подлежит разрешению исходя из условий договора аренды этого участка. При этом по условиям договора допустимо одностороннее изменение отдельных показателей расчёта в связи с изменением госоргано коэффициентов, без изменения методики расчётов. Заключённый сторонами договор аренды земельного участка предусматривает возможность одностороннего изменения арендодателем размера арендной платы в случае изменения нормативных актов органов субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления. Орган субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления принял новую методику расчёта арендной платы, которая предусматривает применение новой формулы расчёта, при этом наименование одного из показателей этой формулы (показатель кадастровой стоимости) осталось прежним, но размер этого показателя изменён в связи с утверждением новых показателей кадастровой стоимости земельных участков. Дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы сторонами не подписано. Будет ли в таком случае являться обоснованным взыскание арендной платы в размере, предусмотренном установленной договором методикой с применением содержащегося в договоре прежнего показателя кадастровой стоимости земельного участка в условиях, когда данный показатель является устаревшим и утверждены новые показатели кадастровой стоимости земельных участков?

Подобный вопрос не является вопросом применения норм права, а фактически направлен на решение конкретного дела, поскольку как один, так и противоположный ответ могут быть одинаково правильными в зависимости от формулировок договора аренды в части полномочий арендодателя на одностороннее изменение арендной платы (статья 431 Гражданского кодекса Российской Федерации относит вопросы толкования договора к полномочиям суда, рассматривающего дело) и содержания нормативного правового акта.

34. Подлежит ли взысканию сумма неосновательного обогащения (сбережения) за использование части земельного участка, под поверхностью которого расположены газопроводы, не принадлежащие собственнику (иному законному владельцу) земельного участка, с собственника (арендатора) газопровода, при отсутствии установленного публичного либо частного сервитута и при невозможности использования поверхности земельного участка (при наличии соответствующих обозначений газопровода и охранной зоны) для осуществления деятельности (сельскохозяйственного производства (пахоты, сенокоса и т.п.), производственной деятельности (складирования материалов, товаров, техники и т.п.) – пункт 14 Правил охраны газораспределительных сетей)?

Статьёй 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации определено понятие земельного участка, каковым является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В статье 2 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» дано понятие охранной зоны объектов системы газоснабжения – это территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определённом Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы

газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Пунктами 7, 9, 47 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878, земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учётом ограничений (обременении), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Таким образом, обременение в отношении земельного участка, как части поверхности земли, является не использованием такого участка собственником подземного газопровода, а ограничением использования участка его законным владельцем. В связи с изложенным неосновательное обогащение как плата за пользование чужим имуществом (статья 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации) в данной ситуации не подлежит взысканию.

35. При рассмотрении спора о взыскании действительной стоимости доли участника общества с ограниченной ответственностью истцом заявлено ходатайство о назначении экспертизы по оценке рыночной стоимости только недвижимого имущества. Истец не желает проводить оценку рыночной стоимости всех активов общества. Может ли быть удовлетворено ходатайство о проведении экспертизы по оценке рыночной стоимости только недвижимого имущества (или какого-либо отдельного объекта принадлежащего обществу) либо обязательно необходима экспертиза по оценке рыночной стоимости всех активов общества и никакая иная экспертиза назначена быть не может?

В случае если ходатайство о проведении экспертизы заявлено только в отношении какого-либо отдельного объекта недвижимого имущества, то суд назначает экспертизу только в отношении этого имущества.

36. При выходе участника из общества с ограниченной ответственностью в какой срок общество обязано выплатить ему действительную стоимость доли?

В силу пункта 6.1. статьи 23 Закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» в случае выхода участника общества из общества в соответствии со статьей 26 настоящего Федерального закона его доля переходит к обществу. Общество обязано выплатить участнику общества, подавшему заявление о выходе из общества, действительную стоимость его доли в уставном капитале общества, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности общества за последний отчетный период, предшествующий дню подачи заявления о выходе из общества, или с согласия этого участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости либо в случае неполной оплаты им доли в уставном капитале общества действительную стоимость оплаченной части доли.

Общество обязано выплатить участнику общества действительную стоимость его доли или части доли в уставном капитале общества либо выдать ему в натуре имущество такой же стоимости в течение трех месяцев со дня возникновения соответствующей обязанности, если иной срок или порядок выплаты действительной стоимости доли или части доли не предусмотрен уставом

общества. Положения, устанавливающие иной срок или порядок выплаты действительной стоимости доли или части доли, могут быть предусмотрены уставом общества при его учреждении, при внесении изменений в устав общества по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно.

Таким образом Общество обязано выплатить действительную стоимость доли в течении трех месяцев, со дня получения заявления о выходе из общества.

При этом пункт 8 статьи 23 Закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», устанавливающий годичный срок, не применяется.

37. В соответствии со статьёй 28 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» общество вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решение о распределении своей чистой прибыли между участниками общества. Решение об определении части прибыли общества, распределяемой между участниками общества, принимается общим собранием участников общества. Часть прибыли общества, предназначенная для распределения между его участниками, распределяется пропорционально их долям в уставном капитале общества.

Единственный участник общества, одновременно являющийся генеральным директором, не принимая решения о распределении чистой прибыли за 2009 год, выплатил себе прибыль. О том, что выплаченная участнику общества сумма относится к категории доходов от долевого участия в деятельности общества, свидетельствует справка о доходах физического лица, в соответствии с которой с указанных доходов им уплачен налог по ставке 9% (часть 4 статьи 224 Налогового кодекса Российской Федерации).

В мае 2010 года решением суда восстановлен в правах участник общества с февраля 2006 года второй участник общества в связи с признанием сделки по отчуждению принадлежащей ему доли недействительной ввиду ничтожности.

Вправе ли восстановленный в правах участник общества претендовать на получение причитающейся ему части прибыли за 2009 год пропорционально его доле в уставном капитале общества в размере 25% при отсутствии решения о распределении прибыли и фактическом распределении прибыли одним из участников общества?

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона об обществах с ограниченной ответственностью общество вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решение о распределении чистой прибыли между участниками общества. Решение об определении части прибыли общества, распределяемой между участниками общества, принимается общим собранием участников общества.

Согласно разъяснениям, изложенным в подпункте «б» пункта 15 постановления Пленумов Верховного суда Российской Федерации и Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 09.12.1999 № 90/14 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», если общим собранием участников общества не принималось решение о распределении части прибыли, суд не вправе удовлетворять требование истца, поскольку решение вопроса о распределении прибыли относится к

исключительной компетенции общего собрания участников общества (пункт 1 статьи 28 Закона).

Таким образом, для урегулирования вопроса о выплате дивидендов необходимо было соблюсти требования корпоративного Закона о созыве собрания и принятия решения по названному вопросу.

38. Необходимо ли при заключении мирового соглашения соблюдать предусмотренные Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» требования к порядку совершения крупных сделок и сделок с заинтересованностью?

Поскольку мировое соглашение является гражданско-правовой сделкой, соблюдение заключившими его сторонами правил Закона об обществах с ограниченной ответственностью о крупных сделках и сделках с заинтересованностью является обязательным.

Однако в случае если мировое соглашение не создает для ответчика нового обязательства, а направлено на исполнение уже существующего обязательства по договору, одобрение его общим собранием участников в порядке, установленном статьями 45 и 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, не требуется.

39. Федеральным законом от 19.07.2009 № 205-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 38 Закона «О сельскохозяйственной кооперации» дополнена пунктом 8, в соответствии с которым сделка кооператива, совершенная с нарушением требований к ней, может быть признана недействительной по иску кооператива либо его члена или ассоциированного члена, а также статьей 30.1, в силу пункта 4 которой признание решений общего собрания членов кооператива, решения наблюдательного совета кооператива или правления кооператива об одобрении сделок, совершенных кооперативом, недействительными в случае обжалования таких решений отдельно от оспаривания соответствующих сделок кооператива не влечет за собой признания таких сделок недействительными.

До вступления в силу Федерального закона от 19.07.2009 № 205-ФЗ сельскохозяйственный кооператив заключил договор купли-продажи объекта недвижимости после его одобрения общего собрания членов кооператива. Однако арбитражным судом решение общего собрания признано недействительным.

По правилам оспоримой или ничтожной сделки должен оцениваться иск о признании договора купли-продажи недействительным?

В соответствии с пунктом 8 статьи 38 Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации» сделка кооператива, совершенная с нарушением предусмотренных настоящей статьей требований к ней, может быть признана недействительной по иску кооператива либо его члена или ассоциированного члена. Суд отказывает в удовлетворении требований о признании сделки, совершенной с нарушением предусмотренных настоящей статьей требований к ней, недействительной при наличии одного из следующих обстоятельств: 1) не доказано, что совершение данной сделки повлекло или может повлечь за собой причинение убытков кооперативу или члену кооператива,

ассоциированному члену кооператива, обратившимся с таким иском, либо возникновение иных неблагоприятных последствий для них; 2) к моменту рассмотрения дела в суде представлены доказательства последующего одобрения данной сделки по правилам, предусмотренным настоящим Федеральным законом; 3) при рассмотрении дела в суде доказано, что другая сторона по данной сделке не знала и не должна была знать о ее совершении с нарушением предусмотренных настоящим Федеральным законом требований к ней.

Тем самым сделки кооператива по отчуждению имущества, совершенные без согласия общего собрания членов кооператива, являются оспоримыми. Такое понимание недействительности сделок существовало и до дополнения статьи 38 Закона «О сельскохозяйственной кооперации» пунктом 8.

Поэтому заключенный до вступления в силу Федерального закона от 19.07.2009 № 205-ФЗ без одобрения общего собрания членов кооператива договор купли-продажи объекта недвижимости может быть отнесен не к ничтожным, а к оспоримым сделкам.

40. В соответствии с пунктом 6 статьи 43 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» решения общего собрания участников общества, принятые по вопросам, не включённым в повестку дня данного собрания (за исключением случая, если на общем собрании участников общества присутствовали все участники общества), либо без необходимого для принятия решения большинства голосов участников общества, не имеют силы независимо от обжалования их в судебном порядке. Аналогичная норма закреплена в пункте 7 статьи 30.1 Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации». Имеет ли юридическую силу решение, принятое по вопросам, не отнесённым к компетенции общего собрания, либо такое решение может быть признано недействительным?

Возможность признания такого решения общего собрания участников не имеющим юридической силы по данному основанию действующим законодательством не предусмотрена. Вместе с тем, при рассмотрении данной категории споров следует применять пункт 24 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 09.12.1999 № 90/14 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», согласно которому в случаях, когда стороны, участвующие в рассматриваемом судом споре, ссылаются в обоснование своих требований или возражений по иску на решение общего собрания участников общества, однако судом установлено, что данное решение принято с существенными нарушениями закона или иных правовых актов (с нарушением компетенции этого органа, при отсутствии кворума и т.д.), суд должен исходить из того, что такое решение не имеет юридической силы (в целом или в соответствующей части) независимо от того, было оно оспорено кем-либо из участников общества или нет, и разрешить спор, руководствуясь нормами закона.

Использование указанных разъяснений применительно к пункту 6 статьи 43 Закона № 14-ФЗ не противоречит положениям закона, а дополняет их, устраняя пробел в нормативном регулировании. Тем самым данное решение не имеет юридической силы.

Применяется ли срок исковой давности при рассмотрении требования о признании решения общего собрания участников не имеющим юридической силы?

Если предметом спора является признание решений общего собрания недействительным, то в данном случае срок исковой давности, установленный в статье 43 Закона «Об обществах с ограниченной ответственности» подлежит применению.

41. Может ли быть оспорен арендодателем (участником общества-арендодателя) договор аренды без права выкупа по правилам статьи 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»?

Учитывая, что договор аренды не влечет отчуждение обществом имущества либо возможность его отчуждения, такой договор не может быть оспорен по правилам статьи 46 Закона об ООО (за исключением случаев, когда это прямо предусмотрено Уставом общества в порядке пункта 7 статьи 46).

При применении указанного общего подхода, следует учитывать некоторые обстоятельства, связанные с деятельностью общества, и способные повлиять на оценку критериев крупной сделки: например, срок аренды, стоимость передаваемого в аренду имущества, влияние данной сделки на производственную деятельность общества (пункт 40 Информационного письма № 66 от 11.01.2002 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой).