



Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа и
Федеральный арбитражный суд Поволжского округа

РЕКОМЕНДАЦИИ

Научно-консультативных советов

Данные рекомендации выработаны по итогам совместного заседания
Научно-консультативных советов при Федеральном арбитражном суде
Волго-Вятского округа и Федеральном арбитражном суде Поволжского округа,
состоявшегося 25 марта 2009 в Нижнем Новгороде

О практике применения гражданского законодательства

ВОПРОС 1. В случае, если срок действия тарифа на услуги по передаче электроэнергии истек (к примеру, 31.12.2007), а Региональная служба по тарифам субъекта Российской Федерации заблаговременно не издала постановление об установлении тарифа до начала очередного календарного года и сделала это с опозданием уже в наступившем году (к примеру, 14.02.2008), применительно к части 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 25 Правил государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 № 109, какой тариф в расчетах за период с 01.01.2008 по 13.02.2008 следует применять?

Рекомендации НКС: В силу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 540 ГК РФ 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.

Согласно пункту 32 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 21.03.2007 № 168), договор, 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, изменении либо о заключении нового договора.

По правилам пункта 1 статьи 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.д.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

По смыслу названных норм права при отсутствии действующих тарифов на следующий год стороны в своих расчетах должны руководствоваться тарифом на услуги по передаче электрической энергии, установленным ранее.

ВОПРОС 2. В 2007 году между сторонами заключен и действовал договор на отпуск тепловой энергии для отопления объектов потребителя, по условиям которого стороны согласовали в указанном году сведения о количестве ежемесячно и ежеквартально поставляемой тепловой энергии. В договоре контрагенты также установили, что сведения о количестве ежемесячно и ежеквартально поставляемой тепловой энергии должны быть согласованы и на следующий период. В случае, если на 2008 год стороны не согласовали ежемесячный и ежеквартальный объем поставляемой тепловой энергии, является ли данный договор пролонгированным на прежних условиях либо следует исходить из внедоговорного потребления тепла?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным его условиям.

Одними из существенных условий договора энергоснабжения являются условия о предмете договора (пункт 1 статьи 539 ГК РФ), количестве энергии (статья 541 ГК РФ).

По договору купли-продажи, отдельным видом которого, в силу пункта 5 статьи 454 ГК РФ, является договор энергоснабжения, условие о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество подлежащего передаче товара (пункт 3 статьи 455 ГК РФ).

Согласно статье 541 ГК РФ энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения.

Если договор не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, он считается незаключенным (пункт 2 статьи 465 ГК РФ).

В данном случае договор, заключенный в 2007 году, позволяет установить общее количество тепловой энергии, отпускаемой потребителю в целом за год, поэтому даже при невыполнении сторонами предусмотренной ими обязанности по согласованию условий о количестве ежемесячно и ежеквартально поставляемой тепловой энергии отдельно на каждый последующий период, но при отсутствии соответствующих возражений от кого-либо из контрагентов, спорный договор будет считаться пролонгированным на прежних условиях в соответствии с правилами статьи 540 ГК РФ.

ВОПРОС 3. Приборы учета тепловой энергии потребителя (например, товарищества собственников жилья) в 2007 года введены в эксплуатацию в установленном законом порядке с оформлением акта (приложение № 4 к Правилам учета тепловой энергии и теплоносителя, утвержденным Минтопэнерго Российской Федерации от 12.09.1995 № Вк-4936). Перед очередным отопительным сезоном (2008-2009 года) акт проверки готовности узлов учета тепловой энергии к эксплуатации не составлялся. Следует ли в данном случае учитывать показания данных приборов либо надлежит применять расчетный метод?

Рекомендации НКС: Статья 544 ГК РФ предусматривает, что оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Согласно пункту 7.7 Правил учета тепловой энергии и теплоносителя, зарегистрированных в Минюсте России 25.09.1995 за № 954, перед каждым отопительным сезоном осуществляется проверка готовности узлов учета тепловой энергии к эксплуатации, о чем составляется соответствующий акт, указанный в приложении № 5, согласно которому составляется акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии потребителя.

В случае, когда перед очередным отопительным сезоном акт проверки готовности узлов учета тепловой энергии к эксплуатации не составлялся, потребитель имеет право ссылаться на их показания только при условии недоказанности энергоснабжающей организацией неисправности данных приборов либо нарушения режима и условий работы счетчиков.

ВОПРОС № 4. Вправе ли теплоснабжающая компания применять в расчетах с товариществом собственников жилья тариф на тепловую энергию, утвержденный Региональной службой по тарифам, а не тариф на тепловую энергию, утвержденный городским округом на нужды отопления жилищного фонда? При этом в ряде случаев истцы считают, что оказывают не коммунальную услугу, а поставляют ресурс, который в последующем ответчик преобразует в коммунальную услугу.

Рекомендации НКС: Из толкования во взаимосвязи норм статей 135 (пункта 1), 137 (подпунктов 1 и 4 пункта 1) Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что в рамках складывающихся с ресурсоснабжающей организацией правоотношений ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ. Соответствующие обязательства ТСЖ перед организациями, непосредственно оказывающими услуги (выполняющими работы), не могут быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с жильцами – членами ТСЖ, в связи с чем при реализации услуг по регулируемым ценам (тарифам) ТСЖ оплачивает такие услуги, предназначенные жильцам, по тарифам, утвержденным для населения.

В соответствии с пунктами 3 и 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, в случае, когда управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, ресурсоснабжающая организация не может быть исполнителем коммунальных услуг.

В отношениях с теплоснабжающей организацией ТСЖ принимает на себя обязательство по предоставлению коммунальных услуг перед собственниками помещений в многоквартирных домах; теплоснабжающая организация не предоставляет коммунальные услуги гражданам, а как ресурсоснабжающая организация продает ресурс – тепловую энергию – ТСЖ, причем местом исполнения обязательства по поставке ресурса является граница балансовой принадлежности, а не конкретные квартиры в каждом отдельно взятом многоквартирном доме.

ВОПРОС 5. Энергоснабжающая организация поставляла электрическую (либо тепловую) энергию в жилые дома, которые в период поставки энергии находились в управлении специализированной управляющей организации. Договор на поставку энергии не заключался ни с управляющей организацией, ни с жильцами; приборы учета энергии, в том числе общедомовые, отсутствовали. Является ли надлежащим ответчиком по иску о взыскании долга за поставленную энергию управляющая орга-

низация? Если да, то по каким тарифам (утвержденным органами местного самоуправления для населения или Региональной службой по тарифам для юридических лиц) должна оплачивать управляющая организация энергию, полученную для находящихся в ее управлении жилых домов? Применим ли расчетный метод определения объема энергии, переданной энергоснабжающей организацией в жилые дома, либо следует использовать установленные Правительством Российской Федерации нормативы потребления коммунальных услуг для населения (постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307)?

Рекомендации НКС: Надлежащим ответчиком по иску ресурсоснабжающей организации в случае возникновения задолженности будет являться именно управляющая организация в силу осуществления ею на основании пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации полномочий по управлению жилыми домами, в том числе по предоставлению коммунальных услуг.

В связи с отсутствием договорных отношений между ресурсоснабжающими и управляющими организациями объем потребленной энергии в жилые дома, не имеющие приборов учета, определяется по нормативам, установленным органами местного самоуправления, а размер платы рассчитывается по тарифам за коммунальные услуги гражданам. В данном случае управляющая компания выступает в имущественном обороте в интересах жильцов. Соответствующие обязательства управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями не могут быть большими, чем при заключении последними прямых договоров с жильцами - членами товарищества. Данная позиция соответствует положениям пункта 15 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

ВОПРОС 6. Имеет ли значение при разрешении споров о взыскании стоимости отпущенной энергии в многоквартирные жилые дома, в какой организационно-правовой форме выступает в гражданском обороте управляющая организация (ТСЖ, ЖСК, ООО или ЗАО), имея в виду необходимость применения тарифов для юридических лиц или населения?

Рекомендации НКС: Организационно-правовая форма управляющей организации при вступлении её в гражданский оборот, а именно в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, не должна приниматься во внимание и влиять на применяемые к ним тарифы.

В соответствии со статьей 165 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм. Создание управляющей организации в какой бы то ни было форме преследует в качестве одной из цели наделение её полномочиями выступать от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

ВОПРОС 7. Согласно пункту 8 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, условия договора о приобретении коммунальных ресурсов, заключаемого с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить Правилам и иным норматив-

ным правовым актам Российской Федерации. Следует ли учитывать при расчетах за поставленную тепловую энергию между энергоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг показания индивидуальных (поквартирных) приборов учета, установленных в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и названных Правил?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 1 статьи 539 ГК РФ 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.

Согласно пункту 1 статьи 544 ГК РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В отношениях с ресурсоснабжающими организациями исполнители коммунальных услуг выступают как потребители ресурсов, осуществляющие непосредственные расчеты с такими организациями.

В силу пункта 1 статьи 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

На основании статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Расчеты с ресурсоснабжающей организацией с учетом показаний индивидуальных приборов учета могут привести к тому, что потребители, установившие такие приборы, не будут нести расходы на покрытие неизбежных и обоснованных потерь ресурса во внутридомовых коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома, в том числе объема ресурса, необходимого для содержания общего имущества в многоквартирном доме, что является недопустимым с точки зрения статьи 210 ГК РФ.

ВОПРОС 8. Вправе ли суд самостоятельно уменьшить тариф на электрическую энергию, установленный Региональной службой по тарифам, на составляющую оплаты услуг по транспортировке энергии в случае, если энергетические сети потребителя непосредственно присоединены к энергоисточнику?

Рекомендации НКС: Согласно статье 424 ГК РФ при исполнении договора в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Федеральный закон от 14.04.1995 № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» определил, что расчеты за электрическую энергию осуществляются по тарифам, которые представляют собой систему ценовых ставок, установленных государственными органами.

На основании статьи 6 названного закона к компетенции органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов относятся полномочия по установлению тарифов на электрическую и тепловую энергию.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность установления судом цен на электрическую энергию, а равно скидок и надбавок к тарифам путем рассмотрения соответствующих требований в суде. Выход из подобной ситуации видится в оспаривании заинтересованным лицом нормативно-правового акта Региональной службы по тарифам в части недифференцирования существующего тарифа либо в его обращении в административном порядке в Федеральную службу по тарифам, которая обладает полномочиями по отмене решения регионального тарифного органа.

ВОПРОС 9. Кто должен нести расходы по оплате энергии в случае, если по договору аренды нежилого помещения арендатор обязался нести расходы по оплате коммунальных услуг и заключить соответствующие договоры с энергоснабжающими организациями, однако такую обязанность не исполнил?

Рекомендации НКС: Договор энергоснабжения заключается при наличии у потребителя энергопринимающего устройства, которое отвечает установленным техническим требованиям и присоединено к сетям энергоснабжающей организации (пункт 2 статьи 539 ГК РФ).

Как правило, арендатор нежилого помещения не является владельцем тепло- и энергосетей, и у него отсутствует соответствующее оборудование для получения энергии, тепла, воды.

При неисполнении арендатором принятого по договору аренды обязательства по несению расходов по оплате коммунальных услуг посредством заключения самостоятельного договора с энергоснабжающей организацией счета на оплату фактически поставленной в сданное в аренду помещение энергии будут направляться поставщиком коммунальных услуг непосредственно собственнику помещения, который и должен будет их оплачивать в силу статьи 210 ГК РФ. При этом собственник недвижимого имущества (арендодатель) вправе на основании договора аренды отнести соответствующие расходы на арендатора.

ВОПРОС 10. Каким образом определяется количество потреблённой управляющей компанией тепловой энергии при отсутствии приборов учёта: на основании нормативных данных или Методикой определения количества тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения, утверждённой приказом Госкомстроя России от 06.05.2000 № 105?

Рекомендации НКС: Согласно положениям жилищного законодательства при отсутствии приборов учёта подлежат применению нормативы потребления, определённые органом местного самоуправления. Однако по нормативам возможно определение количества потреблённой энергии гражданами, а не управляющей организацией. При этом необходимо учитывать, что договорные отношения теплоснабжающая организация имеет именно с управляющей организацией, а не с гражданами. Кроме того, нормативы не могут подтверждать расходы по теплоснабжению мест общего пользования.

В данном случае необходимо руководствоваться положениями договора теплоснабжения. Если договором предусмотрено применение Методики до установки приборов учёта, то она и подлежит применению.

ВОПРОС 11. Применимы ли к отношениям между энергоснабжающей организацией и исполнителем коммунальных услуг Правила предоставления коммунальных ус-

луг гражданам, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307?

Рекомендации НКС: Данные правила были приняты Правительством Российской Федерации в целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и в соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Они регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов.

В то же время согласно пункту 8 данных Правил предусмотрено, что условия договора энергоснабжения, заключаемого с энергоснабжающей организацией с целью обеспечения гражданина коммунальными услугами, не должны противоречить данным Правилам.

Следовательно, к отношениям между энергоснабжающей организацией и исполнителем коммунальных услуг, возможно применение данных Правил для регулирования непосредственно отношений по предоставлению коммунальных услуг гражданам, а также в случаях, предусмотренных указанными Правилами.

ВОПРОС 12. Длительное время поставка тепловой энергии в жилые дома осуществлялась через присоединенные сети градообразующего предприятия на основании договора с энергоснабжающей организацией и предприятием жилищно-коммунального хозяйства (абонентом), частично оплачивалась последним. Впоследствии указанный договор был расторгнут. Подлежит ли удовлетворению иск к предприятию жилищно-коммунального хозяйства (абоненту) о взыскании долга за период, предшествующий расторжению договора, и фактически поставленную потребителям (жильцам) энергию?

Рекомендации НКС: В соответствии со статьей 539 ГК РФ возможность подачи энергии обусловлена наличием присоединенной сети потребителя к сетям энергоснабжающей организации. При отсутствии присоединенной сети исключается сама возможность поставки энергии.

Согласно пункту 1 статьи 544 ГК РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Отсутствие у абонента присоединенной сети к сетям энергоснабжающей организации влечет недействительность договора.

В данном случае длительные договорные отношения и добровольная оплата стороной договора стоимости энергии не является основанием для удовлетворения иска.

ВОПРОС 13. Вправе ли товарищество собственников жилья (ТСЖ) обратиться в суд с иском к заказчику (застройщику) об устранении недостатков, допущенных при строительстве жилого дома? При этом жилой дом принят ТСЖ в эксплуатацию от заказчика (застройщика) по акту приема-передачи.

В случае признания ТСЖ надлежащим истцом по данному спору возможно ли удовлетворение исковых требований на основании норм права, регулирующих правоотношения по договору подряда, если ТСЖ не связано с застройщиком договорными (подрядными) отношениями?

Рекомендации НКС: Согласно определению, данному в статье 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 с положениями пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации ТСЖ обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, при наличии доказательств приема-передачи жилого дома в эксплуатацию от заказчика (застройщика) товариществу собственников жилья последнее вправе обратиться в суд с иском в защиту имущественных прав своих членов в порядке, предусмотренном в статье 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку является законным представителем собственников жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, а заказчик (застройщик) – лицом, несущим ответственность перед ТСЖ за недостатки выполненных работ в силу осуществления им в ходе строительства жилого дома функций по техническому надзору и приемке выполняемых подрядчиком работ.

Основания для применения к отношениям ТСЖ и застройщика (заказчика) норм главы 37 ГК РФ имеются в том случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выступали полноправными заказчиками работ застройщику, имеющими право на получение объекта строительства, соответствующего указанным в технической документации показателям и отвечающего нормам эксплуатации.

ВОПРОС 14. Какими нормами права следует руководствоваться при разрешении спора о возврате суммы уплаченного аванса в связи с прекращением договора подряда – о неосновательном обогащении либо о взыскании убытков?

Зависит ли данное обстоятельство от оснований, по которым были прекращены обязательства по договору подряда (статьи 715 (пункт 2), 717, 719 (пункт 2), 723 (пункт 3) и 450 (пункта 2) ГК РФ)?

Рекомендации НКС: Согласно рекомендациям, изложенным в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», при расторжении договора сторона не лишена права истребовать ранее исполненное, если другая сторона неосновательно обогатилась. При этом положения пункта 4 статьи 453 ГК РФ не исключают возможности истребовать в качестве неосновательного обогащения полученные до расторжения договора денежные средства, если встречное удовлетворение получившей их стороной не было предоставлено и обязанность его предоставить отпала.

Следовательно, независимо от причины прекращения договора подряда требование заказчика о возврате неизрасходованного авансового платежа подлежит разрешению согласно нормам главы 60 ГК РФ. Основания для удержания перечисленных заказчиком де-

нежных средств отпали при расторжении договора, поскольку в связи с этим прекратилась обязанность подрядчика по выполнению работ; сам же получатель средств, уклоняясь от их возврата, несмотря на отпадение основания для удержания, должен рассматриваться как лицо, неосновательно удерживающее денежные средства.

Статьи 715 (пункт 2), 717, 719 (пункт 2) и 723 (пункт 3) ГК РФ дополнительно к общим основаниям изменения и расторжения договора в период его действия, предусмотренным в статье 450 названного Кодекса, указывают на специальные случаи или ситуации, при наличии которых контрагенты по договору подряда вправе отказаться от исполнения.

Квалификация неосвоенной предварительной оплаты (аванса) либо как неосновательного обогащения подрядчика, либо как убытков, дифференцированная в зависимости от основания для прекращения договора подряда, представляется не соответствующей смыслу и целям введения в деловой оборот названных понятий. Между тем обращение заказчика в арбитражный суд на основании норм о взыскании убытков не является основанием для отказа ему в иске исключительно по этому основанию.

ВОПРОС 15. Каковы правовые основания для взыскания задолженности за выполненные работы по договору подряда в случае признания данного договора незаключенным?

Рекомендации НКС: Судебно-арбитражная практика показывает, что при рассмотрении спора о взыскании задолженности за выполненные подрядные работы суд не вправе, без заявленных требований сторон, признать договор незаключенным.

Проанализировав условия договора подряда, суд может прийти к выводу о его незаключенности, поскольку стороны не достигли соглашения по существенному условию договора подряда, названному в пункте 1 статьи 708 ГК РФ, о начальном и конечном сроках выполнения работ.

В случае, если суд, оценивая доказательства по делу, придет к выводу об отсутствии заключения сделки сторонами, в том числе и непоименованной, а также иных оснований, установленных законом или правовыми актами для сбережения одной стороной денежных средств в результате получения результата выполненных работ и неоплаты его, соответствующие правоотношения могут быть определены как обязательства вследствие неосновательного обогащения.

В соответствии с частью 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;
- 2) вследствие неосновательного обогащения.

ВОПРОС 16. При выполнении условий государственного контракта на проведение строительных работ стороны часто отступают от них в сторону увеличения объема фактически выполненных строительно-монтажных работ. Причем строительные работы выполняются в большем объеме, чем предусмотрено контрактом и допускается законом, по просьбе заказчика, так как при заключении контракта не всегда можно предусмотреть весь необходимый объем работ. Заказчик принимает результаты работ, но

оплачивает не полностью. Не оплачивается им стоимость дополнительно выполненных работ часто из-за отсутствия финансирования. В таких случаях в суд поступают иски о взыскании стоимости выполненных подрядных работ по государственному контракту или иски о взыскании неосновательного сбережения за счет подрядчика.

При этом судебная практика по рассмотрению данной категории споров неоднородна. Какой иск подлежит рассмотрению при выполнении дополнительных подрядных работ по государственному контракту по инициативе заказчика:

- о взыскании стоимости выполненных подрядных работ;
- о взыскании неосновательного сбережения;
- о взыскании убытков?

Рекомендации НКС: Понятие государственного контракта и нормы о его изменении содержатся в Федеральном законе от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Нормами части 4.1 статьи 9 указанного Федерального закона установлен запрет на изменение цены контракта, а нормами части 5 статьи 9 той же статьи – на изменение иных условий контракта.

Согласно части 2 статьи 767 ГК РФ 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.

Части 3 – 5 статьи 743 ГК РФ регулируют отношения, которые возникают в связи с необходимостью проведения дополнительных работ. Часть 5 указанной статьи предусматривает, что при согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в особых случаях.

Учитывая, что в силу положений статьи 768 ГК РФ к отношениям по государственным или муниципальным контрактам на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд закон о подрядах для государственных или муниципальных нужд применяется в части, не урегулированной Гражданским кодексом Российской Федерации, действия государственного заказчика и подрядчика в порядке, установленном статьей 743 ГК РФ, направленные на согласование, проведение, оплату дополнительных работ в рамках ранее заключенного государственного контракта на строительный подряд без размещения заказа на проведение дополнительных работ, соответствуют закону и не являются ничтожными.

В связи с изложенным при согласии государственного заказчика на проведение и оплату дополнительных работ, выполнении их подрядчиком и неоплате их государственным заказчиком подлежит рассмотрению иск о взыскании стоимости выполненных дополнительных подрядных работ.

Согласно части 2 статьи 72 Бюджетного кодекса Российской Федерации по общему правилу государственные (муниципальные) контракты заключаются и оплачиваются в пределах лимитов бюджетных обязательств.

В соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2006 № 23 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм Бюджетного Кодекса Российской Федерации» при рассмотрении исков о взыскании задолженности за поставленные товары (выполненные работы, оказанные услуги), предъявленных к учреждениям поставщиками (исполнителями), судам следует исходить из того, что нормы статей 226, 227 Бюджетного кодекса Российской Федерации, предусматри-

вающие подтверждение и расходование бюджетных средств по заключенным учреждениями договорам только в пределах доведенных до них лимитов бюджетных обязательств и утвержденной сметы доходов и расходов, не могут рассматриваться в качестве основания для отказа в иске о взыскании задолженности при принятии учреждением обязательств сверх этих лимитов. При недостаточности у учреждения денежных средств для исполнения указанных обязательств собственник имущества учреждения несет субсидиарную ответственность по данным обязательствам.

В соответствии с пунктом 15.1 поименованного постановления при применении положений новой редакции статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации, вступивших в силу с 01.01.2008, судам необходимо принимать во внимание следующее.

В силу пункта 2 статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации нарушение бюджетным учреждением требований данной статьи при заключении государственных (муниципальных) контрактов, иных договоров является основанием для признания их судом недействительными по иску соответствующего главного распорядителя (распорядителя) бюджетных средств. Из приведенного положения вытекает оспоримость указанных сделок. Поэтому иски о признании их недействительными и применении последствий их недействительности могут предъявляться в течение срока, установленного пунктом 2 статьи 181 ГК РФ. При этом если из содержания такой сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время (пункт 3 статьи 167 ГК РФ).

По смыслу статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации государственный (муниципальный) контракт, иной договор, заключенный бюджетным учреждением с нарушениями требований данной статьи, может быть признан судом недействительным, если будет установлено, что другая сторона договора знала или должна была знать об указанных нарушениях. Бремя доказывания того, что другая сторона знала или должна была знать о таких нарушениях, возлагается на соответствующего главного распорядителя (распорядителя) бюджетных средств, предъявившего иск.

При решении вопроса о том, должна ли была другая сторона знать об обстоятельствах, свидетельствующих о нарушении бюджетным учреждением требований статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации при заключении договора, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие указанных обстоятельств.

Разрешая дела по искам о взыскании задолженности за поставленные товары (выполненные работы, оказанные услуги), предъявленным к учреждениям поставщиками (исполнителями), суды должны исходить из того, что положения пункта 2 статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации, в силу которых заключение и оплата бюджетным учреждением государственных (муниципальных) контрактов, иных договоров, подлежащих исполнению за счет бюджетных средств, производятся в пределах доведенных ему лимитов бюджетных обязательств, не могут рассматриваться в качестве основания для отказа в иске о взыскании задолженности при принятии учреждением обязательств сверх этих лимитов, пока соответствующая сделка не оспорена и не признана судом недействительной.

Если суд по иску соответствующего главного распорядителя (распорядителя) бюджетных средств признал сделку учреждения недействительной на основании статьи 168 ГК РФ и статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации, то подлежат применению последствия недействительности сделки, предусмотренные статьей 167 ГК РФ. При этом в случае недостаточности у учреждения денежных средств собственник его имущества несет субсидиарную ответственность.

Нормы о неосновательном обогащении (сбережении) государственным заказчиком денежных средств в связи с согласием государственного заказчика на проведение и оплату дополнительных работ, но неисполнением принятых им обязательств не применимы, поскольку статья 1102 ГК РФ регулирует сбережение денежных средств без установленных законом или сделкой оснований. В рассматриваемом случае отношения по оплате дополнительных работ, согласие на проведение и оплату которых дал государственный заказчик, основаны на договоре строительного подряда.

ВОПРОС 17. С какого момента следует исчислять срок исковой давности по требованию о выплате страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств: с момента причинения имущественного вреда в дорожно-транспортном происшествии или с момента, когда потерпевшему стало известно о месте нахождения страховой компании, застраховавшей гражданскую ответственность причинителя вреда, или с момента, когда страховая организация отказала потерпевшему в выплате страхового возмещения?

Рекомендации НКС: Анализ норм статей 927, 929, 931, 935, 936, 943, 957, 961, 963, 964, 966 ГК РФ свидетельствует о том, что обязательство страховщика по выплате страхового возмещения возникает из договора страхования и не является ответственностью за убытки, причиненные в результате страхового случая.

После вступления договора страхования в силу у страховщика возникает собственное обязательство выплатить при наступлении страхового случая определенную денежную сумму в порядке, на условиях и в сроки, которые указаны в договоре страхования.

Таким образом, обязательство страховщика, застраховавшего риск ответственности причинителя вреда, по выплате страхового возмещения потерпевшему является самостоятельным обязательством, возникающим из договора страхования.

Согласно статье 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По обязательствам, срок исполнения которых не определен либо определен моментом востребования, течение срока исковой давности начинается с момента, когда у кредитора возникает право предъявить требование об исполнении обязательства.

Поскольку обязательство страховщика гражданской ответственности причинителя вреда по выплате потерпевшему или страховщику потерпевшего страхового возмещения (суммы причиненного ущерба) возникает из договора обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств, заключенного названной страховой компанией с причинителем вреда, то течение срока исковой давности в рассматриваемой ситуации следует исчислять с даты наступления страхового случая (причинения ущерба застрахованным транспортным средствам в дорожно-транспортном происшествии).

ВОПРОС 18. Согласно статье 965 ГК РФ к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит право требования в пределах выплаченной суммы, которое страхователь имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования (суброгация).

Подлежат ли взысканию со страховщика причинителя вреда расходы на оценку, произведенные потерпевшим и возмещенные страховщиком по договору добровольного страхования в пользу последнего? Возможно ли в рассматриваемом случае применить

по аналогии нормы пункта 5 статьи 12 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств», предусматривающей, включение стоимости независимой экспертизы (оценки), на основании которой произведена страховая выплата, в состав убытков, подлежащих возмещению страховщиком по договору обязательного страхования?

Рекомендации НКС: В соответствии со статьей 965 ГК РФ к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое страхователь имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования (суброгация).

Поскольку при суброгации происходит перемена лиц в обязательстве на основании закона (статья 387 ГК РФ), то перешедшее к страховщику право осуществляется им с соблюдением правил, регулирующих отношения между страхователем и ответственным за убытки лицом.

Следовательно, после выплаты страхового возмещения, включая расходы на оценку, к страховой компании переходят права потерпевшего на возмещение вреда.

Таким образом, в случае если расходы на оценку имущества понес потерпевший и они ему возмещены, то право на возмещение этих расходов в общем порядке переходит к страховщику потерпевшего.

Страховщик имеет обязательства перед страхователем и выгоприобретателем. Содержание его обязательства – это сумма страхового возмещения.

В соответствии со статьей 319 ГК РФ сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем – проценты, а в оставшейся части – основную сумму долга.

ВОПРОС 19. Согласно пункту 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.11.2003 № 75 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с исполнением договоров страхования» условие договоров (правил) имущественного страхования об отказе в выплате страхового возмещения при наступлении страхового случая из-за грубой неосторожности страхователя является ничтожной как противоречащее требованиям абзаца 2 пункта 1 статьи 963 ГК РФ. На практике страховщики, уклоняясь от ответственности в подобных случаях, включают в договор (правила) страхования условие, согласно которому страховой случай не считается таковым при наличии грубой неосторожности страхователя. Отказ в выплате страхового возмещения в данной ситуации обосновывают отсутствием страхового случая. Насколько это правомерно?

Рекомендации НКС: Выплата страховщиком страхового возмещения относится к основному денежному обязательству, а не к мерам ответственности.

В силу статьи 963 ГК РФ только в случаях, предусмотренных законом, страховщик может быть освобожден от выплаты соответствующего возмещения при наступлении страхового случая вследствие грубой неосторожности страхователя (выгоприобретателя).

Условия правил или договора страхования, освобождающие страховые компании от страхового возмещения, если страховой случай наступил в результате неосторожных действий (бездействия) самого страхователя, ничтожны.

ВОПРОС 20. Поскольку государственные контракты финансируются за счет

соответствующего бюджета, а обеспечительные меры в виде приостановления строительных работ или исполнения контракта не позволяют освоить выделенные средства в установленный срок, из каких критериев должен исходить суд при наличии заявления в порядке главы 8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» при оценке доводов заявителя в соответствии с частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражным судам следует, в частности, иметь в виду:

- разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер;
- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер;
- обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон;
- предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, а также интересов третьих лиц.

Кроме того, рассматривая заявления о применении обеспечительных мер, суд оценивает, насколько истребуемая заявителем конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обеспечение иска по ходатайству лица, участвующего в деле, может быть отменено арбитражным судом, рассматривающим дело.

В соответствии с пунктом 22 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» ответчик, иные лица, участвующие в деле (часть 1 статьи 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), а также лица, чьи права и интересы нарушены в результате применения обеспечительных мер (статья 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), после получения определения арбитражного суда о применении обеспечительных мер вправе обратиться с ходатайством об их отмене в суд, их применивший, в порядке, предусмотренном статьей 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представив объяснения по существу примененных мер, на основании которых суд повторно проверяет наличие оснований, установленных частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и оценивает отношения на соответствие критериям, указанным в пункте 10 настоящего постановления. С учетом сбалансированной оценки доводов заявителя и ответчика суд отказывает в отмене обеспечительных мер либо выносит определение об их отмене.

Согласно части 1 статьи 242 Бюджетного Кодекса Российской Федерации операции по исполнению бюджета завершаются 31 декабря.

Таким образом, при рассмотрении заявления о применении обеспечительных мер и ходатайства об их отмене применительно к случаям приостановления строительных работ по государственному контракту или исполнения государственного контракта, следует иметь в виду обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон, предотвращение нарушения публичных интересов, интересов третьих лиц при принятии обеспечительных мер, в том числе с учетом норм Бюджетного кодекса Российской Федерации о порядке исполнения бюджета

по расходам.

ВОПРОС 21. Возможно ли прекращение производства по делу, возбужденному на основании заявления регистрирующего (налогового) органа, о ликвидации юридического лица в связи с несоответствием чистых активов предприятия размеру уставного капитала, определенного законом, если при рассмотрении дела арбитражный суд установит, что это юридическое лицо подпадает под признаки недействующего лица, к которому может быть применен порядок об исключении из ЕГРЮЛ в административном порядке, предусмотренный статьей 21.1 Федерального закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Рекомендации НКС: В силу статьи 211 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», юридическое лицо, подпадающее под предусмотренные пунктом 1 указанной статьи закона признаки недействующего юридического лица, может быть исключено из Единого государственного реестра юридических лиц в административном порядке регистрирующим органом.

В этой связи Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 3 своего постановления от 20.12.2006 № 67 «О некоторых вопросах практики применения положений законодательства о банкротстве отсутствующих должников и прекращении недействующих юридических лиц», разъяснил следующее.

При поступлении в суд заявления налогового органа о принудительной ликвидации или о признании банкротом юридического лица, отвечающего признакам недействующего юридического лица согласно пункту 1 статьи 21.1 закона о регистрации, данное заявление возвращается арбитражным судом заявителю применительно к пункту 1 части 1 статьи 129 Арбитражного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда решение об исключении недействующего юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц не принято ввиду поступления возражений на основании пункта 4 статьи 21.1 закона о регистрации или признано недействительным в судебном порядке.

Если указанные обстоятельства выясняются в ходе возбужденного по заявлению налогового органа производства по делу о принудительной ликвидации или о банкротстве юридического лица, производство по делу подлежит прекращению на основании пункта 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

О практике применения гражданского законодательства по вопросам, связанным с объектами недвижимости

По самовольным постройкам

ВОПРОС 22. Может ли суд принять решение о сносе самовольной постройки, право на которую зарегистрировано за ответчиком, без признания недействительным права собственности ответчика?

Рекомендации НКС: Наличие регистрации права собственности на объект, являющийся самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект, ибо не делает его нормальным объектом гражданских прав (статья 129 ГК РФ) и не препятствует применению правил статьи 222 ГК РФ (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.02.2006 № 13460/05).

Заинтересованное лицо, чье право нарушено, может опровергнуть зарегистрированное за ответчиком право на самовольную постройку двумя способами:

- предъявить иск о признании права собственности на самовольную постройку, если суд признал, что имеется объект гражданских прав. С позиции статьи 222 ГК РФ заинтересованное лицо – это собственник земельного участка, добивающийся признания права собственности на самовольную постройку по признаку «постройка на неотведенном для этих целей в установленном законом порядке земельном участке»;

- предъявить иск о признании строения самовольной постройкой и о его сносе. Решение суда об удовлетворении иска заинтересованного лица о признании возведенной постройки самовольной постройкой может повлечь за собой аннулирование регистрационной записи.

ВОПРОС 23. Подлежит ли рассмотрению по существу и может ли быть оценен как допустимый способ защиты иск о признании объекта самовольной постройкой? Вправе ли собственник земельного участка осуществить снос самовольной постройки за свой счет на основании решения арбитражного суда об удовлетворении такого иска?

Рекомендации НКС: Иск о признании объекта самовольной постройкой имеет собственный предмет, правовое обоснование и нуждается в отдельном доказывании. Поэтому, применительно к статьям 12 и 222 ГК РФ он является допустимым способом защиты права собственности на земельный участок.

Согласно пункту 2 статьи 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Иск собственника земельного участка удовлетворен. Постройка признана самовольной. Решение может быть использовано в качестве правового основания для сноса самовольной постройки за счет собственника земельного участка. Понесенные в связи со сносом расходы являются для собственника земельного участка убытками, деликтными по природе.

ВОПРОС 24. Объект, обладающий признаками самовольной постройки, неоднократно перепродавался с государственной регистрацией перехода права собственности. Может ли арбитражный суд возложить обязанность снести самовольную постройку на лицо, в фактическом владении которого находится объект и право собственности которого признано недействительным?

Рекомендации НКС: Регистрация права собственности на самовольную постройку не лишает заинтересованное лицо обратиться с иском о признании здания самовольной постройкой и о его сносе. При этом не имеет значения, сколько совершено сделок по отчуждению данного объекта, ибо таковой изначально является самовольной постройкой. В результате продажи здания лицо, возводившее самовольную постройку, выбывает из спорного правоотношения. Поэтому самовольная постройка подлежит сносу не только непосредственно осуществившим ее лицом, но и фактическим владельцем объекта недвижимости (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2004 № 9515/04 и от 27.02.2006 № 13460/05).

ВОПРОС 25. Подлежит ли сносу весь объект недвижимости, если его часть незаконно расположена на чужом земельном участке, принадлежащем истцу?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. При этом не имеет значения, вся постройка возведена таким образом или лишь ее часть, поскольку здание является единым неделимым объектом гражданских прав и не может быть разделено в натуре без изменения его назначения. Снос части строения невозможен без уничтожения всего объекта в целом. Постройка, расположенная на чужом земельном участке, подлежит сносу.

ВОПРОС 26. При предъявлении иска в соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ какие документы следует представить в обоснование иска и вправе ли суд при оценке соответствия объекта противопожарной безопасности принять во внимание справку, выданную органом пожарного надзора районного значения?

Рекомендации НКС: Согласно статьям 1, 6 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» государственный пожарный надзор в Российской Федерации (деятельность по проверке соблюдения организациями и гражданами требований пожарной безопасности) осуществляется должностными лицами органов государственного пожарного надзора, находящихся в ведении федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на решение задач в области пожарной безопасности (к их числу отнесены структурные подразделения территориальных органов управления федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на решение задач в области пожарной безопасности).

Должностные лица органов государственного пожарного надзора имеют право осуществлять надзор за соблюдением требований пожарной безопасности организациями, должностными лицами и гражданами; проводить обследования и проверки территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов, в том числе в нерабочее время, в целях контроля за соблюдением требований безопасности и пресечения их нарушений.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2004 № 820 утверждено Положение о государственном пожарном надзоре. Требования, изложенные в данном положении, наделяют всех государственных инспекторов пожарного надзора МЧС, в том числе, и районного звена, правом проверки соблюдения организациями требований пожарной безопасности.

Таким образом, при отсутствии в материалах дела доказательств того, что объект недвижимости нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и создает угрозу жизни и здоровью граждан, выдача заключения органом государственного пожарного надзора районного значения может быть принята судами в качестве допустимого доказательства об отсутствии нарушений противопожарных норм и правил на спорном объекте.

При этом суд вправе в порядке статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предложить истцу представить дополнительные доказательства в подтверждение своих требований.

По договорам аренды

ВОПРОС 27. Может ли быть объектом договора аренды неизолированная часть нежилого помещения? Каковы критерии индивидуализации такого объекта аренды как части нежилого помещения?

Рекомендации НКС: Согласно статье 607 ГК РФ объектами аренды являются непо-

требуемые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Часть здания не может быть объектом аренды. Следовательно, правила главы 34 ГК РФ к спорному правоотношению не применимы. Субъектами гражданского оборота заключен договор, не поименованный в Гражданском кодексе, обязательным условием которого является непротиворечие его закону (статьи 8 и 421 ГК РФ). Гражданские права и обязанности, возникающие из этого договора, регулируются общими положениями о договорных обязательствах.

ВОПРОС 28. Может ли быть признан ничтожным на основании статьи 168 ГК РФ договор аренды, не соответствующий нормативному правовому акту муниципального образования о порядке аренды муниципальных помещений?

Рекомендации НКС: Согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Термин «Закон и иные правовые акты» означает все надлежаще установленные нормы гражданского законодательства. В силу статьи 71 Конституции Российской Федерации гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 3 ГК РФ гражданское законодательство состоит из Гражданского кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, а также указов Президента России. Таким образом, противоречие договора аренды акту органа местного самоуправления (Положению о порядке сдачи объекта в аренду) не влечет признание его недействительным.

ВОПРОС 29. Арендатор использовал здание на условиях долгосрочного договора аренды. По решению арбитражного суда договор аренды признан ничтожной сделкой, так как арендодатель не является собственником объекта найма.

Ссылаясь на ничтожность договора аренды, арендатор предъявил иск о взыскании с арендодателя неосновательного обогащения в размере уплаченной за весь период арендной платы. Имеется ли на стороне ненадлежащего собственника здания (арендодателя) неосновательное обогащение за счет арендатора?

Фактический собственник предъявил иск о взыскании неосновательного обогащения с арендатора. Имеется ли на стороне арендатора неосновательное обогащение за счет надлежащего собственника, если он фактически вносил арендную плату ненадлежащему арендодателю?

Рекомендации НКС: Нет. Общим последствием недействительности сделки является приведение сторон в первоначальное положение (возврат полученного по сделке). Применительно к арендным правоотношениям полученное выражается в пользовании имуществом. То есть арендатор фактически пользовался имуществом, а потому обязан возместить другой стороне в денежной форме стоимость этого пользования. Арендная плата возврату не подлежит, ибо характер отношений сторон свидетельствует об отсутствии обогащения на стороне арендодателя. В соответствии с положениями статьи 1103 ГК РФ правила о неосновательном обогащении субсидиарно применяются к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке. Равный размер взаимных обязательств сторон исключает наличие неосновательного обогащения. Нормы о неосновательном денежном обогащении (статья 1107) могут быть применены к отношениям сторон лишь при наличии доказательств, подтверждающих, что полученная одной из сторон денежная сумма явно превышает стоимость переданного другой стороне (пункт 27 постанов-

ления Пленумов Верховного суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14).

Арендатор фактически без правового основания пользовался имуществом надлежащего собственника. Но он не сберег за его счет денежные средства, ибо перечислял их контрагенту по ничтожной сделке. Надлежащий собственник не является стороной по сделке. Неосновательное обогащение возникнет у арендодателя за счет надлежащего собственника (пункт 1 статьи 1107 ГК РФ).

ВОПРОС 30. Вправе ли суд взыскать арендную плату с арендатора земельного участка, если с арендатором заключен договор купли-продажи данного участка, но в установленном порядке переход права собственности на участок не зарегистрирован? При этом стороны не согласовали условие о моменте прекращения обязательств по договору аренды земельного участка, договор аренды земельного участка зарегистрирован и срок его действия не истек.

Рекомендации НКС: В силу статьи 414 ГК РФ обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения (новация).

Договор аренды можно считать прекращенным с момента заключения договора купли-продажи, по которому в качестве покупателя выступает арендатор, лишь в том случае, если стороны проявили волю на этот счет. Сам факт заключения сторонами договора купли-продажи соответствующего объекта свидетельствует о наличии соглашения по замене обязательства, вытекающего из договора аренды, обязательством, вытекающим из договора купли-продажи. Поэтому в соответствии со статьей 414 ГК РФ договор аренды следует считать прекращенным.

Вместе с тем за фактическое пользование объектом до момента регистрации права собственности с бывшего арендатора (покупателя) может быть взыскана в пользу арендодателя (продавца) денежная сумма в размере арендной платы по правилам неосновательного обогащения.

ВОПРОС 31. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий требованиям, установленным статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в течение двух месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении в отношении арендуемого имущества, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.

Какова правовая природа данного срока (срок исковой давности, процессуальный или пресекательный)?

Рекомендации НКС: Необходимо считать данный срок пресекательным с учетом аналогии, предусмотренной в пункте 3 статьи 250 ГК РФ и пункте 20 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.04.1997 № 13, поскольку иное не установлено Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенно-

стях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ВОПРОС 32. В каком порядке должны рассматриваться дела по обжалованию действий органа местного самоуправления, являющегося арендодателем по договору, выразившихся в направлении арендатору нового расчета годовой арендной платы с применением поправочного (повышающего) коэффициента, установленного от вида деятельности арендатора (разрешенного использования земельного участка), – по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как экономические споры, возникающие из административных и иных публичных правоотношений или в порядке искового производства, как экономические споры, возникающие из гражданских правоотношений? Какой надлежащий способ защиты нарушенного права необходимо избрать арендатору в таком случае?

Рекомендации НКС: Поскольку арендная плата не относится к ценам за услуги, устанавливаемым государственными органами (пункт 2 статьи 424 ГК РФ), вопросы об изменении в договоре аренды государственного или муниципального имущества должны рассматриваться в рамках искового производства с учетом того, что отношения сторон определяются нормами гражданского законодательства, и в этом случае публично-правовое образование как контрагент по договору в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, участвует на равных правах с иными участниками этих отношений (статьи 1, 124 ГК РФ).

ВОПРОС 33. Вправе ли арендатор при наличии способов защиты, предусмотренных в статье 612 ГК РФ, предъявлять требования о внесении изменений в соответствующий договор об исключении части арендованного имущества из состава объектов, переданных арендодателем, ссылаясь на недостатки имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, применительно к случаям, когда во временное пользование и владение передавался имущественный комплекс, сложная вещь, несколько обособленных объектов (здания, сооружения)?

Рекомендации НКС: Пункт 1 статьи 612 ГК РФ устанавливает виды ответственности арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им.

Названной нормой не предусмотрено право арендодателя требовать внесения изменений в договор аренды.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен по решению суда только при существенном нарушении его условий одной из сторон.

Таким образом, допускается внесение изменений в договор аренды в случае существенного нарушения его условий другой стороной в отношении одного из самостоятельных объектов аренды, исключение которого из состава переданного имущества не приведет к невозможности использования другого имущества.

Соответственно, отсутствует возможность вносить изменения в договор в виде исключения части имущества, если предметом аренды являются: единый объект, сложные или неделимые вещи, а в ряде случаев имущественный комплекс. Кроме этого, следует также учитывать и то обстоятельство, была ли сторонами совершена сделка и без включения имущества, подлежащего исключению по решению суда.

ВОПРОС 34. В судебно-арбитражной практике имеются различные правовые подходы к вопросу о необходимости государственной регистрации права аренды применительно к случаям, когда из условий договора аренды недвижимого имущества следует, что он считается заключенным на неопределенный срок до момента его государственной регистрации, после которой названный договор аренды следует считать заключенным на срок 10 лет.

Рекомендации НКС: Указание в договоре на то, что до его государственной регистрации, необходимой в силу статьи 651 ГК РФ, он считается заключенным на неопределенный срок, а после регистрации имеет конкретный срок аренды (более одного года), следует считать взаимoisключающим условием.

Наличие в договоре аренды конкретного срока исключает возможность считать его заключенным на неопределенный срок, соответственно, учитывая, что срок аренды более одного года, договор подлежит государственной регистрации, при этом последствия невыполнения сторонами данной обязанности определены в пункте 2 статьи 651 ГК РФ.

Кроме того, стороны вправе применять условия заключенного ими договора аренды недвижимости к отношениям, существовавшим в течение определенного периода до его заключения, в этом случае при исчислении срока для государственной регистрации такой период не включается в срок аренды (пункт 8 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59).

Условия договора аренды недвижимого имущества позволяют суду сделать вывод о том, что данный договор заключен на неопределенный срок.

В соответствии с пунктом 11 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 договор аренды здания, возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, так как согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года.

Таким образом, такой договор не подлежит государственной регистрации, считается заключенным на неопределенный срок с применением статьи 610 ГК РФ.

О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ВОПРОС 35. Возможно ли признание недействительным зарегистрированного права в части, например, если истец претендует лишь на отдельные помещения (часть) объекта недвижимости, а право ответчика зарегистрировано на весь объект?

Рекомендации НКС: Заинтересованное лицо может предъявить иск о признании права собственности на нежилое помещение внутри здания. В случае признания истца собственником нежилого помещения объектом права собственности становится не здание, а нежилые помещения внутри здания.

ВОПРОС 36. Лицо, фактически владеющее объектом недвижимости и считающее себя собственником, узнает, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество внесена запись о праве собственности другого лица на этот объект.

Какой способ защиты нарушенного права должно избрать первое лицо: иск о признании права собственности или иск о признании недействительным зарегистрированного права либо негаторный иск об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения?

Рекомендации НКС: Законный владелец может защитить свое право собственности на недвижимость, оспорив зарегистрированное право собственности другого лица путем предъявления иска о признании права собственности. Такой иск (надлежащего собственника о признании права собственности) выполняет ту же функцию, что и негаторный иск, ибо с его помощью устраняются нарушения права собственности (законного владения), не связанного с лишением владения (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.08.2005 № 1206/05).

ВОПРОС 37. Вправе ли прокурор заявлять требование о применении последствий недействительности сделок в виде признания недействительными зарегистрированного права (перехода права) собственности на объекты недвижимости, прекращения (аннулирования) записи и восстановления прав предыдущего правообладателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество?

Рекомендации НКС: Нельзя требовать признания недействительным зарегистрированного права, так как такое требование не основано на законе.

Полномочия по участию в арбитражном процессе прокуроры реализуют путем предъявления в арбитражные суды исков (заявлений), указанных в части 1 статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 1 – 2 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В связи с этим требование прокурора о применении последствий недействительности сделок в виде признания недействительными зарегистрированного права (перехода права) собственности на объекты недвижимости, прекращения (аннулирования) записи и восстановлении прав предыдущего правообладателя в ЕГРП не соответствует действующему законодательству и не подлежит удовлетворению.

К вопросу о возникновении права собственности на недвижимость

ВОПРОС 38. С какого момента возникает право на недвижимое имущество:

- при внесении недвижимого имущества в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ – с момента передачи имущества или с момента государственной регистрации перехода права;

- при закреплении недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственным или муниципальным унитарным предприятием либо учреждением – с момента передачи имущества или с момента государственной регистрации права;

- при реорганизации юридического лица – с момента государственной регистрации вновь возникшего юридического лица или с момента государственной регистрации перехода права?

Рекомендации НКС: Право собственности на недвижимое имущество при внесении его в уставный капитал, при закреплении на ограниченном вещном праве и при реорганизации юридического лица после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» возникает с момента государственной регистрации права за конкретным субъектом гражданских прав (статьи 131, 223 Кодекса, статьи 4 и 33 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

ВОПРОС 39. Имеет ли собственник объекта незавершенного строительства исключительное право на приватизацию земельного участка, расположенного под указанным объектом, в порядке пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации?

Рекомендации НКС: В силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации право на выкуп земельных участков из публичной собственности приобретают граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения и сооружения.

Применение порядка выкупа земельных участков под названными объектами возможно в случаях, прямо указанных в законе. К таким случаям, в частности, относятся: приватизация объектов незавершенного строительства в силу положений пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»; переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в силу положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008 № 8985/08).

ВОПРОС 40. Правомерно ли рассмотрение судом иска о праве собственности на объект недвижимости, если право на этот объект ни за кем не зарегистрировано?

Рекомендации НКС: Согласно статье 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

В связи с изложенным отсутствие государственной регистрации на недвижимое имущество при наличии на него прав, возникших до момента вступления Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не является основанием для отказа судом в иске о признании права собственности.

Также Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации определена практика по применению отдельных положений законодательства о признании права собственности. На основании статьи 302 ГК РФ суд признает право собственности добросовестного приобретателя недвижимого имущества, использовавшего предусмотренный статьей 12 ГК РФ способ защиты гражданских прав – признание права, заключившего с продавцом договор купли-

продажи и оплатившего приобретаемое имущество, при отсутствии государственной регистрации права собственности продавца на продаваемое имущество и соответствующем отказе регистрирующего органа в регистрации права собственности за покупателем. При этом суд учитывает отсутствие требований продавца о признании сделки купли-продажи недействительной, оценивает наличие у продавца права собственности по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», проверяет добросовестность приобретателя, в том числе его знание (возможность его знания) об отсутствии у продавца зарегистрированного права собственности.

Также согласно части 3 статьи 225 ГК РФ по истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. В силу положений части 1 статьи 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Таким образом, судом по основанию, установленному частью 3 статьи 225 ГК РФ, может быть признано право собственности муниципального образования на недвижимое имущество и в отсутствие государственной регистрации у истца права собственности на недвижимое имущество.

ВОПРОС 41. Вправе ли собственник нежилого помещения, находящегося в многоквартирном жилом доме, требовать государственной регистрации доли земельного участка, приобретенного в собственность согласно свидетельству о праве собственности, до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»?

Рекомендации НКС: В пункте 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности наряду с другим общим имуществом также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

При этом пунктом 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Часть 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации запрещает собственнику помещения в многоквартирном доме осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Из указанных положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует, что права на имущество, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, не могут существовать отдельно от прав на помещение в доме, а общее имущество для одного собственника помещений в доме не может служить самостоятельным объектом прав.

Таким образом, действующее законодательство прямо устанавливает запрет на выдел в натуре доли в праве общей собственности, находящейся в многоквартирном жилом доме, и указывает на необходимость совместного использования такого имущества.

Законодательством не предусмотрена самостоятельная государственная регистрация права на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома отдельно от права собственности на помещение в таком доме.

К вопросу о заключенности сделок

ВОПРОС 42. Подлежит ли признанию незаключенным договор купли-продажи недвижимости в связи с отсутствием в нем кадастрового номера земельного участка, если обязательства сторон полностью исполнены и в дальнейшем земельный участок прошел кадастровый учет?

Рекомендации НКС: В силу действующей редакции пункта 1 статьи 552 ГК РФ (с 26.06.2007 на основании Федерального закона от 26.06.2007 № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации») по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с предыдущей редакцией названной нормы допускалось установление права на неопределенную в установленном порядке часть земельного участка, которая впоследствии определялась посредством проведения процедуры межевания и кадастровых работ.

Таким образом, с момента введения в действие названного Закона одновременно по договору купли-продажи недвижимости должен передаваться в собственность покупателя земельный участок, прошедший кадастровый учет. Соответствующий договор, подписанный после 26.06.2007, в котором отсутствуют такие условия, ничтожен на основании статьи 168 ГК РФ как сделка несоответствующая требованиям пункта 1 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации.

Договор купли-продажи недвижимости, заключенный до 26.06.2007 и не содержащий условия о передаче сформированного земельного участка (с присвоенным кадастровым номером), соответствует закону.

К вопросу о признании договоров недействительными

ВОПРОС 43. Унитарное предприятие оформило с собственником соглашение о добровольной передаче в казну движимого и недвижимого имущества. Подлежит ли признанию недействительной сделка, направленная на прекращение права хозяйственного ведения предприятия спорным имуществом и на его изъятие у предприятия?

Рекомендации НКС: Да, независимо от того, совершена такая сделка по инициативе предприятия либо по решению или с согласия собственника, так как противоречит статье 20 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.11.2008 № 10984/08).

ВОПРОС 44. По требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки в отношении объекта недвижимости имеют ли юридическое значение для решения вопроса о начале течения срока исковой давности действия сторон по исполнению договора, совершаемые до регистрации перехода права собственности? Исключает ли применение срока исковой давности (пункт 1 статьи 181 ГК РФ) отсутствие государственной регистрации перехода права собственности? Допустимо ли при установлении момента начала исполнения сделки представление иных (помимо акта приема-передачи) доказательств реальной передачи (вручения) имущества покупателю? Кто несет бремя доказывания таких обстоятельств?

Рекомендации НКС: Согласно части 1 статьи 181 ГК РФ течение срока исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Согласно части 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В частности, договор дарения недвижимого имущества считается заключенным с момента государственной регистрации (в силу положений части 3 статьи 574 ГК РФ).

На основании части 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Закон не содержит требований о государственной регистрации договоров купли-продажи недвижимого имущества. Согласно статье 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В соответствии с частью 1 статьи 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

В силу части 1 статьи 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписанному сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Таким образом, при установлении начала течения срока исковой давности необходимо

исходить из оценки следующих обстоятельств: дата заключения договора, дата начала его исполнения, которая применительно к договору продажи недвижимости, может быть определена датой подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Действия сторон по исполнению договора, совершаемые до регистрации перехода права собственности, имеют значение для определения начала течения срока исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки. При применении последствий недействительности ничтожной сделки отсутствие государственной регистрации перехода права собственности не исключает применение срока исковой давности.

Установление судом начала исполнения сделки продажи недвижимости по иным основаниям, чем передаточный акт или иной документ о передаче, правомерно, если законом или договором продажи недвижимости предусмотрено, что обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после совершения иных действий.

ВОПРОС 45. Судебным актом, вступившим в законную силу законному владельцу в иске об истребовании имущества из чужого незаконного владения было отказано по единственному основанию – истечение срока исковой давности, о котором было заявлено в споре. Применительно к данному случаю следует ли, что лицо (ответчик по установленным судебным актом правоотношениям), которое фактически владеет и использует вещь, должно признаваться законным правообладателем спорного объекта гражданского права? И допускается ли на основании такого судебного акта регистрация перехода права собственности, если предметом спора являлось недвижимое имущество?

Рекомендации НКС: Глава 14 ГК РФ не предусматривает такого основания приобретения права собственности лицом, владеющим имуществом, как отказ в иске собственнику об истребовании из чужого незаконного владения в связи с истечением срока исковой давности.

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, которое приобрело это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

В соответствии с частью 4 статьи 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Таким образом, право собственности на недвижимое имущество соответствующего лица может возникнуть в силу приобретательной давности с момента государственной регистрации (для имущества, подлежащего государственной регистрации) и не ранее чем через пятнадцать лет добросовестного, открытого и непрерывного владения как своим собственным соответствующим имуществом со дня истечения срока исковой давности по требованиям в соответствии со статьей 301 ГК РФ.

В отношении движимого имущества право собственности соответствующего лица может возникнуть в силу приобретательной давности не ранее чем через пять лет добросовестного, открытого и непрерывного владения как своим собственным соответствующим имуществом со дня истечения срока исковой давности по требованиям, в соответствии со статьей 301 ГК РФ.

В связи с этим судебный акт об отказе в иске собственнику об истребовании из чужого незаконного владения в связи с истечением срока исковой давности не является основанием для признания права собственности лица, фактически владеющего имуществом.

При разрешении споров, связанных с возникновением права собственности на имущество в силу приобретательной давности, следует исходить из того, что согласно пункту 4 ста-

тии 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Также в соответствии с пунктом 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» при разрешении споров, связанных с возникновением и прекращением права собственности, следует иметь в виду, что нормы статьи 234 ГК РФ о приобретательной давности не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) или имущество было закреплено за его владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

ВОПРОС 46. Можно ли признать неправомерным отказ конкурсной комиссии в допуске к участию в конкурсе, а торги – недействительными на основании отсутствия договора о перечислении задатка, но при своевременном внесении претендентом на участие в торгах задатка в размере, в сроки и в порядке, указанных в извещении о проведении торгов?

Рекомендации НКС: Отсутствие договора о перечислении задатка не может служить основанием для отказа в допуске к участию в торгах, поскольку пунктом 4 статьи 448 ГК РФ установлено, что участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Задаток, вносимый участником торгов, имеет целью подтвердить серьезность намерения участвовать в торгах. Согласно пункту 5 статьи 448 ГК РФ обеспечительная функция задатка используется в отношениях между организатором торгов и их победителем.

При этом отсутствие договора о перечислении задатка не может повлечь недействительность торгов, поскольку в пункте 4 статьи 448 ГК РФ нет ссылки на обязательность заключения подобного договора.

**Данные рекомендации одобрены
президиумами Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа и
Федерального арбитражного суда Поволжского округа**
