



Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа

РЕКОМЕНДАЦИИ

Научно-консультативного совета

Данные рекомендации выработаны Научно-консультативным советом при Федеральном арбитражном суде Волго-Вятского округа по итогам работы заседания Совета 02.06.2011, проведенного на базе Арбитражного суда Республики Коми

О практике применения норм гражданского законодательства

Проблемы правового регулирования страховых отношений

ВОПРОС 1. В соответствии с частью 5 статьи 10 Закона РФ от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» в случае утраты, гибели застрахованного имущества страхователь, выгодоприобретатель вправе отказаться от своих прав на него в пользу страховщика в целях получения от него страховой выплаты (страхового возмещения) в размере полной страховой суммы.

Когда и в какой форме страхователем (выгодоприобретателем) должен быть выражен такой отказ от прав на поврежденное застрахованное имущество?

Может ли собственник застрахованного имущества отказаться от своих прав на него после выплаты страховщиком страхового возмещения не в полном объеме, а за вычетом стоимости годных к реализации остатков, при условии, что годные остатки находятся в распоряжении страхователя (выгодоприобретателя)?

Рекомендации НКС: Применительно к статье 408 Гражданского кодекса Российской Федерации страхователю или выгодоприобретателю необходимо в срок, установленный договором для осуществления страховой выплаты, принципиально и однозначно выбрать способ выплаты страхового возмещения. При этом страхователь (выгодоприобретатель) обязан письменно уведомить страховщика об отказе от своих прав на поврежденный автомобиль и явно выразить свою волю на получение страхового возмещения в полном объеме. Одновременно страхователь вправе предложить страховщику в определенный срок принять годные к реализации остатки транспортного средства.

Страховая организация самостоятельно определяет размер страхового возмещения и производит выплату страхового возмещения в размере страховой суммы за вычетом амортизационного износа и стоимости годных остатков автомобиля в случае, если годные к реализации остатки транспортного средства остались у страхователя, а собственник имущества не отказался от своих прав на него в пользу страховщика и не уведомил последнего о таком намерении, при этом в адрес страховщика поступили только заявления о перечислении страхового возмещения на расчетный счет без указания иных вариантов выплаты страхового возмещения.

После исполнения страховщиком своих обязательств по договору имущественного страхования какие-либо перерасчеты суммы страхового возмещения или доплаты не допускаются.

Такая практика страховых выплат (за минусом стоимости годных остатков) применяется по договорам КАСКО (страхование ущерба), где предусмотрено уменьшение суммы выплаты на сумму стоимости годных остатков, либо выплата в полном размере, но так называемые годные остатки транспортного средства страховая компания оставляет себе.

Положения пункта 5 статьи 10 Закона «Об организации страхового дела в Российской Федерации» не применимы к ОСАГО, так как пункт 4 статьи 3 названного Закона предусматривает, что условия и порядок осуществления обязательного страхования определяются федеральными законами о конкретных видах обязательного страхования. Договор ОСАГО заключается на определенных условиях, не зависящих от воли страховой компании, а именно – на условиях Правил № 263, принятых во исполнение Закона об ОСАГО.

С учетом подпункта «а» пункта 63 Правил № 263 страховые компании должны выплатить полную стоимость без каких-либо удержаний стоимости годных остатков (с учетом лимита в 120 000/160 000 рублей), поскольку ни Правила № 263, ни Закон об ОСАГО не предусматривают никаких вычетов из этой суммы. При чем даже если в этом случае возникает неосновательное обогащение вследствие полной страховой выплаты, такое обогащение не подпадает под действие статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ВОПРОС 2. Каков предельный размер страховой выплаты каждому потерпевшему на основании ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» при причинении вреда имуществу нескольких потерпевших?

Рекомендации НКС: В системе обязательного страхования гражданской ответственности величина страховой суммы определена в законодательном порядке. Согласно статье 7 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется при наступлении каждого страхового случая возместить потерпевшим причиненный вред, составляет в части возмещения вреда, причиненного имуществу нескольких потерпевших, - 160 тысяч рублей и не более 120 тысяч рублей при причинении вреда имуществу одного потерпевшего.

Исходя из системного толкования названной нормы права в корреспонденции со статьями 3, 6, 7, 12 и пунктом 3 статьи 13 названного Закона при определении подлежащей возмещению суммы одновременно нескольким потерпевшим устанавливается общая предельная сумма выплаты на всех потерпевших в размере 160 000 рублей, которая выплачивается пропорционально отношению страховой суммы к сумме заявленных требований, но не более 120 000 рублей на одно лицо.

Иными словами, если один из потерпевших понес убытки на сумму менее 40 000 рублей, то другому потерпевшему не может быть выплачена сумма, превышающая 120 000 рублей.

В противном случае ущемлялись бы права единственного потерпевшего в ситуации, когда вред причинен имуществу одного лица.

Кроме того, ограничение размера выплаты в пределах 120 000 рублей на одно лицо (при нескольких потерпевших) служит также для защиты прав остальных потерпевших, поскольку не исключается вероятность их более позднего по сравнению с первым потерпевшим обращения за выплатой страхового возмещения.

ВОПРОС 3. Страховая компания в порядке суброгации требует взыскать со страховщика (ОСАГО) виновного в ДТП лица страховое возмещение. Может ли быть при этом удовлетворено требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации) или о взыскании законной неустойки (ст. 13 Закона об ОСАГО) в связи с просрочкой выплаты страхового возмещения по ОСАГО?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 1 статьи 965 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договором имущественного страхования не предусмотрено иное, к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое страхователь (выгодоприобретатель) имеет к лицу, ответственному за убытки, возмещенные в результате страхования.

При заявлении страховой компанией одновременно с требованием о взыскании со страховщика (ОСАГО) виновного в ДТП лица страхового возмещения либо требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации), либо о взыскании законной неустойки (ст. 13 Закона об ОСАГО) в связи с просрочкой выплаты страхового возмещения по ОСАГО следует учитывать следующее.

Неустойка, предусмотренная в статье 13 Закона об ОСАГО, - это специальная ответственность страховщика перед потерпевшим, поэтому переходить в порядке суброгации право требования такой неустойки не может. Право на получение неустойки, о которой идет речь в статье 13 Закона об ОСАГО, не включено в содержание деликтного обязательства, возникающего между потерпевшим и причинителем вреда. Неустойка по статье 13 Закона об ОСАГО нацелена на обеспечение защиты прав потерпевшего, поэтому применяется только в случае предъявления потерпевшим к страховщику требования о выплате страхового возмещения.

Статья 395 Гражданского кодекса Российской Федерации носит общий характер и применяется при неосновательном пользовании или удержании денежных средств лицом, обязанным выплатить денежные средства, в связи с чем именно данная норма подлежит применению при обращении страховщика, выплатившего страховое возмещение, в порядке суброгации к страховщику причинителя вреда.

ВОПРОС 4. Потерпевший в ДТП предъявил иск к страховщику (ОСАГО) гражданской ответственности причинителя вреда о взыскании 120 000 рублей страхового возмещения за причиненный вред имуществу и 5000 рублей расходов по оценке стоимости ремонта транспортного средства. Подлежит ли удовлетворению иск в части взыскания расходов по оценке ущерба?

Рекомендации НКС: В соответствии со статьей 7 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется возместить причиненный вред имуществу одного потерпевшего, составляет не более 120 000 рублей.

В соответствии с пунктом 5 статьи 12 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» стоимость независимой экспертизы включается в состав убытков, подлежащих возмещению страховщиком.

Анализируя сочетание этих двух правовых норм, можно утверждать, что стоимость независимой экспертизы, проведенной страхователем, включается в страховую выплату в размере 120 000 рублей.

Если же стоимость экспертизы не укладывается в рамки закрепленного законом лимита ответственности страховщика, то оставшаяся денежная сумма в силу статьи 1072 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит возмещению с причинителя вреда.

ВОПРОС 5. Федеральным законом от 01.12.2007 № 306 были внесены изменения в статью 12 Закона об ОСАГО, согласно которым размер подлежащих возмещению убытков при повреждении имущества потерпевшего определяется в размере расходов на материалы и запасные части (с учетом износа комплектующих), необходимые для восстановительного ремонта и расходов на оплату работ, связанных с таким ремонтом. Изменился ли в связи с этим подход к решению вопроса о взыскании величины утраты товарной стоимости транспортного средства?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются реальный ущерб (стоимость утраченного имущества, иные расходы, которые лицо произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права), а также упущенная выгода (неполученные доходы, которые потерпевший получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено).

Утрата товарной стоимости представляет собой уменьшение стоимости транспортного средства, вызванное преждевременным ухудшением внешнего (товарного) вида автомобиля и его эксплуатационных качеств в результате снижения прочности и долговечности отдельных деталей, узлов и агрегатов, соединений и защитных покрытий вследствие дорожно-транспортного происшествия и последующего ремонта, поэтому наряду со стоимостью ремонта и запасных частей относится к реальному ущербу и возмещается в денежном выражении.

Отсутствие в законодательстве специальных норм, регулирующих вопросы, связанные с утратой товарной стоимости и определением ее величины, не может служить основанием к отказу в возмещении в рамках договора обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств причиненного в результате уменьшения стоимости автомобиля реального ущерба, размер которого может быть определен специалистами в области автотехнической экспертизы.

Положение, закрепленное в абзаце первом подпункта «б» пункта 63 Правил обязательного страхования гражданской ответственности владельцев

транспортных средств, утвержденных постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 263, которым исключается возможность учета величины утраты товарной стоимости имущества при определении размера страховой выплаты, решением Верховного Суда Российской Федерации от 24.07.2007 № ГКПИ07-658, оставленным без изменения определением от 06.11.2007 № КАС07-566, признано недействующим со дня вступления решения в законную силу.

ВОПРОС 6. Учитывается ли износ автомобиля при взыскании с причинителя вреда на основании статьи 1072 ГК РФ разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба в случае, когда страховое возмещение недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный вред?

Рекомендации НКС: Возмещение причиненных убытков, о котором идет речь в вопросе, является одним из способов возмещения вреда (статья 1082, пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В соответствии с преамбулой Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее – Закон) он действует в целях защиты прав потерпевших на возмещение вреда, причиненного их жизни, здоровью и имуществу при использовании транспортных средств другими лицами, через систему обязательного страхования гражданской ответственности.

Таким образом, названные нормы Гражданского кодекса и Закона направлены на регулирование правоотношений в одной и той же сфере, поэтому предъявление требования вследствие причинения вреда возможно как к причинившему вред лицу, так и к страховщику его ответственности.

Законодательство об обязательном страховании гражданской ответственности (далее – ОСАГО) ограничивает возмещение вреда за счет страховщика установлением предельного размера страховой суммы (статья 7 Закона) и вычета стоимости износа комплектующих изделий в случае восстановительного ремонта при повреждении транспортного средства (подпункт «б» пункта 2.1, пункт 2.2 статьи 12 Закона). Между тем расходы, определенные с учетом износа, не всегда совпадают с реальными расходами, необходимыми для приведения транспортного средства в состояние, предшествовавшее повреждению и необходимое для дальнейшего использования владельцем, что дает потерпевшему лицу (страховщику его имущества) право потребовать возмещения вреда за счет виновного лица.

В отличие от законодательства об ОСАГО Гражданский кодекс Российской Федерации провозглашает принцип полного возмещения вреда.

Этот принцип подлежит применению судом, однако с исключением в каждом конкретном споре неосновательного значительного улучшения транспортного средства после восстановительного ремонта с установкой новых комплектующих изделий, влекущего увеличение его стоимости за счет причинившего вред лица.

Следовательно, при предъявлении иска к причинителю вреда на основании статьи 1072 Гражданского кодекса Российской Федерации о взыскании разницы

между размером причиненного вреда и страховой суммой, полученной по договору ОСАГО, необходимо исходить из общих оснований ответственности о полном возмещении вреда. при удовлетворении иска истец не должен получить «неосновательного значительного улучшения транспортного средства после восстановительного ремонта» за счет причинившего вред лица.

Сходную правовую позицию сформулировал Верховный Суд РФ в Определении от 30.11.2010 № 6-В10-8. (см. постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.02.2011 № 12658/10).

ВОПРОС 7. Необходимо ли учитывать соотношение убытков, причиненных участниками ДТП друг другу, а также степень их вины в произошедшем ДТП при разрешении вопроса о размере взыскания страхового возмещения за причиненный имуществу вред вследствие ДТП, произошедшего по обоюдной вине водителей? Подлежит ли в этом случае удовлетворение требования о компенсации одной страховой компании к другой, если размер выплаченного страхового возмещения страхователю первой компанией превышает размер выплаченного страхового возмещения другой страховой компанией?

Рекомендации НКС: Рассматривая вопрос о размере страхового возмещения за вред, причиненный имуществу в результате ДТП, произошедшего по обоюдной вине водителей, суд должен исходить из принципов соразмерности и справедливости, учитывая при этом все обстоятельства дела, в том числе соотношение убытков, причиненных участниками ДТП друг другу, а также степень их вины в произошедшем ДТП.

Размер страховой суммы, в пределах которой страховщик обязуется при наступлении в течение действия договора страхования каждого страхового случая возместить потерпевшим причиненный вред, установлен в статье 7 Закона об ОСАГО применительно к количеству потерпевших в страховом случае. В случае, если по спору фигурирует только один потерпевший, предел ответственности страховщика ОСАГО причинителя вреда по спорному случаю будет составлять 120 000 рублей, а не 60 000 рублей, в связи с тем, что дорожно-транспортное происшествие произошло в результате взаимодействия источников повышенной опасности и по обоюдной вине его участников.

ВОПРОС 8. Подлежат ли удовлетворению требования потерпевшего к страховщику о возмещении понесенных расходов на инициированную им же экспертизу, если она проведена до истечения пятидневного срока, установленного пунктом 3 статьи 12 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее Закон, Закон об ОСАГО)?

Рекомендации НКС: По правилам статьи 12 Закона об ОСАГО в случае недостижения между страховщиком и потерпевшим согласия в вопросе размера страховой выплаты страховщик обязан организовать независимую экспертизу (оценку), а потерпевшего представить для этого поврежденное имущество.

Если же страховщик не осмотрел поврежденное имущество или не организовал его независимую (экспертизу) оценку в пятидневный срок, потерпевший вправе самостоятельно обратиться за такой экспертизой (оценкой), не представляя поврежденное имущество страховщику для осмотра.

Пункт 7 упомянутой статьи Закона об ОСАГО предусматривает также возможность проведения страховщиком независимой технической экспертизы пострадавшего транспортного средства, в целях выяснения стоимости его ремонта.

В силу пункта 4 статьи 13 Закона об ОСАГО страховщик освобождается от обязанности произвести выплату в случаях, предусмотренных законом и (или) договором.

В тоже время ни Закон об ОСАГО, ни Правила ОСАГО не регламентируют каких-либо последствий нарушения порядка, установленного статьей 12 Закона об ОСАГО, и соответственно, не включают в перечень оснований для отказа страховой компании в страховой выплате. При этом по смыслу указанной нормы права для отказа в выплате полного страхового возмещения страховое общество должно доказать недостоверность выводов заключения эксперта (невозможность достоверно установить наличие страхового случая и размер убытков).

Следовательно, требование потерпевшего к страховщику о возмещении понесенных им расходов на экспертизу даже в случае её проведения ранее истечения пятидневного срока, установленного Законом об ОСАГО, подлежит удовлетворению.

ВОПРОС 9. Подлежат ли взысканию со страховщика причинителя вреда расходы на оценку, произведенные потерпевшим и возмещенные страховщиком по договору добровольного страхования в пользу последнего?

Рекомендации НКС: Согласно статье 965 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Потерпевший заказал экспертизу для подтверждения размера убытков, которые должен возместить его страховщик посредством страховой выплаты. Это экспертное заключение принято страховщиком и на его основании определен размер убытков и произведена страховая выплата.

В соответствии с правовой позиций Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 19 информационного письма от 28.11.2003 № 75, расходы страховщика по необходимой экспертизе размера причиненных убытков не подлежат взысканию с лица, ответственного за причиненный вред. Страховщик не имеет права требовать возмещения стоимости экспертизы, так как указанные расходы страховщика не являются страховым возмещением, а направлены на определение размера убытков. Эти расходы относятся к обычной хозяйственной деятельности страховщика и не подлежат взысканию с лица, ответственного за причиненный вред.

Иными словами, расходы страховщика по оценке являются затратами страховщика, произведенными в процессе обычной хозяйственной деятельности, в связи с чем не подлежат взысканию в порядке суброгации.

ВОПРОС 10. Страховщик по договору добровольного имущественного страхования выплатил страхователю – потерпевшему в ДТП определенную сумму страхового возмещения в отсутствие оценки ущерба застрахованному имуществу путем привлечения стороннего специалиста, согласившись с

размером фактически понесенных страхователем расходов при ремонте автомашины.

В дальнейшем этот страховщик предъявил суброгационные требования в объеме выплаченных потерпевшему сумм к страховщику причинителя вреда, а последний противопоставил исковым требованиям довод об отсутствии экспертной оценки ущерба.

Входит ли в предмет исследования суда то обстоятельство, что выплаченная страховщиком потерпевшего сумма страхового возмещения соответствует требованиям закона, в том числе в части учета (или нет) износа, товарной стоимости и др., не завышена ли она?

Рекомендации НКС: Из положений статьи 12 Закона ОСАГО не следует, что безусловным и единственным доказательством стоимости восстановительного ремонта является отчет независимого оценщика. Возможность оплаты страхового возмещения на основании сметы и счета ремонтной организации предусмотрена подпунктом «е» пункта 61 Правил ОСАГО, согласно которому потерпевший вправе представить помимо заключения независимой экспертизы о размере причиненного вреда также иные документы, в том числе сметы и счета, подтверждающие стоимость ремонта поврежденного имущества.

Следовательно, довод страховщика причинителя вреда об отсутствии экспертной оценки ущерба не является основанием для отказа в удовлетворении иска о взыскании убытков в порядке суброгации.

Важным в сложившейся ситуации является то, что в соответствии с пунктом 2.1 статьи 12 Закона об ОСАГО и пунктом 63 Правил № 263 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 29.02.2008 № 131) при определении размера восстановительных расходов необходимо учитывать износ частей, узлов, агрегатов и деталей.

Действующими нормативными правовыми актами по обязательному страхованию автогражданской ответственности установлено не возмещение за счет страховщика всех расходов потерпевшему, предусмотренных статьей 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, а возмещение расходов в порядке и на условиях, определенных Законом об ОСАГО и Правилами № 263.

Следовательно, в случае, когда размер ущерба подтверждается не экспертным заключением, а заказ-нарядом (актом сдачи выполненных работ и т.п.), цена иска подлежит корректировке с учетом коэффициента износа заменяемых деталей транспортного средства. При этом такой коэффициент в отсутствие специального нормативного акта в области независимой технической экспертизы, которым следует руководствоваться при проведении оценки в рамках обязательного страхования гражданской ответственности владельцев автотранспортных средств, может быть определен с помощью различных методик.

ВОПРОС 11. Подлежат ли удовлетворению требования страхователя о выплате возмещения, когда выгодоприобретатель возражает против иска, однако самостоятельных требований не заявляет?

Рекомендации НКС: В статье 929 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена обязанность страховщика выплатить страховое возмещение страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю).

Правила статьи 430 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяют достаточно определенно решить вопрос в отношении лица, которому должна быть произведена страховая выплата.

Согласно пункту 4 названной статьи в случае, когда третье лицо отказалось от права, предоставленного ему по договору, кредитор может воспользоваться этим правом, если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору.

Следовательно, применительно к рассматриваемой ситуации (при условии, что речь идет об имущественном страховании, а не о страховании гражданской ответственности) страхователь вправе предъявить к страховщику требование о выплате страховой суммы в свою пользу только в случае, когда выгодоприобретатель отказался от своего права.

В ситуации же, когда поведение выгодоприобретателя не позволяет выяснить его волю относительно возможности получения им причитающегося страхового возмещения (например, путем изучения исходящих документов, в том числе отзыва на иск), суду надлежит предложить выгодоприобретателю в разумный срок предъявить самостоятельный иск либо отказаться от своих прав на получение страхового возмещения. В случае неисполнения выгодоприобретателем указаний суда впоследствии его возражения не будут иметь силы вследствие злоупотребления правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ВОПРОС 12. Подлежит ли рассмотрению иск потерпевшего, заявленный по месту нахождения филиала страховой компании, отказавшего в страховой выплате, если деятельность филиала, заключившего договор страхования с причинителем вреда, территориально подпадает под юрисдикцию другого арбитражного суда?

Рекомендации НКС: Согласно пункту 1 статьи 21 Закона об ОСАГО и пункту 43 Правил № 263, иск к страховой организации, застраховавшей по договору обязательного страхования гражданскую ответственность владельца транспортного средства – причинителя вреда (далее – страховщик), о возмещении вреда, причиненного вследствие наступления предусмотренного в договоре события, может быть предъявлен как по месту нахождения филиала страховщика, действующего на территории субъекта Российской Федерации, в котором произошло дорожно-транспортное происшествие, так и по месту нахождения филиала страховщика, действующего на территории субъекта Российской Федерации по месту жительства (месту нахождения) потерпевшего.

Следовательно, иск потерпевшего, заявленный по месту нахождения филиала страховой компании, отказавшей в выплате страхового возмещения, даже в случае подпадания деятельности филиала, заключившего договор страхования с причинителем вреда, под юрисдикции другого арбитражного суда (по территориальному признаку), подлежит принятию к производству этим арбитражным судом.

По смыслу части 5 статьи 36 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации нарушений правил о подсудности тем самым не будет допущено.

ВОПРОС 13. Является ли обязательным для суда привлечение к участию в деле в качестве второго ответчика (соответчика) страховщика

виновного лица, если иск потерпевшим предъявлен непосредственно к причинителю вреда?

Рекомендации НКС: Исходя из положений статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, потерпевший вправе предъявить требование о возмещении вреда непосредственно его причинителю.

При этом согласно абзацу второму пункта 2 статьи 11 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» страхователь (причинитель вреда, застраховавший свою гражданскую ответственность), к которому потерпевшим предъявлен иск, должен привлечь страховщика к участию в деле. В противном случае страховщик имеет право выдвинуть в отношении требования о страховой выплате возражения, которые он имел в отношении требований о возмещении причиненного вреда.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.02.2008 № 120-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Яновича Максима Владимировича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 1064, пунктом 1 статьи 1079 и абзацем вторым пункта 2 статьи 1083 Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что предъявление иска потерпевшим непосредственно к лицу, причинившему вред (страхователю по договору страхования гражданской ответственности), не исключает необходимости привлечения к участию в деле в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 11 Закона об ОСАГО страховщика и возможности возложения на него обязанности по осуществлению страховой выплаты в соответствии с условиями договора страхования гражданской ответственности.

По смыслу приведенных норм вопрос о возмещении вреда самим причинителем вреда, чья ответственность застрахована, решается в зависимости от выраженного им согласия на такое возмещение либо отсутствия такого намерения, поскольку, исходя из существа института страхования, Федеральный закон "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" имеет своей целью защитить не только права потерпевшего на возмещение вреда, но и интересы страхователя - причинителя вреда.

Иными словами, праву потерпевшего требовать возмещения вреда за счет его причинителя корреспондирует право страхователя ссылаться на обязанность страховщика по возмещению потерпевшей стороне причиненного вреда в полном объеме.

В соответствии со статьей 1072 Гражданского кодекса Российской Федерации причинитель вреда, застраховавший свою гражданскую ответственность, несет ответственность за причиненный вред лишь в том случае, когда страховое возмещение недостаточно для того, чтобы полностью возместить причиненный вред, и возмещает этот вред в размере разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба.

Пределы ответственности страховщика и причинителя вреда определены Законом. Предел ответственности страховщика установлен статьей 7 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств», а причинитель вреда согласно статье 1072 Гражданского кодекса Российской Федерации отвечает в размере, превышающем этот предел и до полного возмещения вреда.

Страховая сумма, в пределах которой страховщик при наступлении каждого страхового случая обязуется возместить потерпевшим причиненный вред, в соответствии с пунктом «в» статьи 7 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» составляет в части возмещения вреда, причиненного имуществу одного потерпевшего, не более 120 000 рублей.

Следовательно, в случае, если из материалов дела следует, что обязанность ответчика по страхованию гражданской ответственности как владельца транспортного средства исполнена, суду надлежит привлечь страховщика причинителя вреда к участию в деле в качестве второго ответчика, в том числе по своей инициативе (если ответчик не заявит соответствующего ходатайства).

В случае отсутствия возражений со стороны причинителя вреда вред взыскивается с него в заявленной (и подтвержденной доказательствами) сумме.

ВОПРОС 14. Считаем необходимым также осветить проблему об утрате товарной стоимости имущества потерпевшего в свете появления законодательных изменений о необходимости возмещения ущерба с учетом состояния, в котором находилось такое имущество до момента наступления страхового случая.

Рекомендации НКС: см. рекомендации Совета по вопросу 5.

ВОПРОС 15. Каким образом следует исчислять размер ущерба, причиненного транспортному средству, с учетом износа при наличии в материалах дела двух доказательств размера ущерба: по отчету независимого оценщика, где указан размер ущерба с учетом износа, либо исходя из предоставленных в материалы дела акта выполненных работ, платежных поручений, подтверждающих фактические затраты на восстановление транспортного средства?

Рекомендации НКС: Основными целями и принципами Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» являются защита прав потерпевших на возмещение вреда, причиненного их жизни, здоровью и имуществу, в пределах, установленных законом, недопустимость ухудшения положения потерпевшего и снижения установленных Законом гарантий его прав на возмещение вреда при использовании транспортных средств другими лицами.

Для реализации этих целей и принципов в статье 7 названного Закона установлен размер страховой суммы, в пределах которого потерпевший вправе требовать страховую выплату по обязательному страхованию (статья 13).

При этом размер страховой выплаты по конкретному страховому случаю не должен превышать этого предела и ограничивается суммой за вычетом износа узлов, деталей и механизмов, используемых при восстановительном ремонте.

Других ограничений в отношении страховой выплаты закон не содержит.

Общие принципы возмещения убытков содержит статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой в состав реального (фактического) ущерба включаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

Пункт 2.1 статьи 12 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» также исходит из

того, что размер убытков, причиненных имуществу потерпевшего, определяется в размере расходов, необходимых для приведения имущества в состояние, в котором оно находилось до момента наступления страхового случая.

Следовательно, в случае расхождения размеров ущерба, определенных экспертным путем и реальными затратами, названным принципам возмещения вреда соответствует страховая выплата в размере, соответствующем реальным расходам.

ВОПРОС 16. При наличии в деле двух независимых экспертиз (истца и ответчика) по определению размера ущерба, причиненного в результате страхового случая, вправе ли суд по собственной инициативе назначать судебную экспертизу для определения размера ущерба?

Рекомендации НКС: Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», при применении части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если лицами, участвующими в деле, не заявлено ходатайство о назначении экспертизы и судебная экспертиза не может быть назначена по инициативе суда, для назначения экспертизы в рассматриваемом случае необходимо получить согласие от всех участвующих в деле лиц, которые в отсутствие иного соглашения между ними обязаны внести на депозитный счет суда в равных частях денежные суммы, подлежащие выплате экспертам.

Следовательно, в случае, если уже имеющиеся в деле экспертные заключения содержат различные выводы в отношении стоимости восстановительного ремонта, стороны не могут договориться по спорному вопросу между собой, в том числе и по вопросу назначения судебной экспертизы, а у суда отсутствуют основания для назначения экспертизы по собственной инициативе (часть 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), суд оценивает совокупность документов по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Участвующие в деле лица в силу части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

При этом суду не следует отклонять то или иное заключение эксперта, руководствуясь исключительно внутренним убеждением, пусть даже основанным на анализе иных имеющихся в деле доказательств, а обратиться к помощи соответствующего специалиста в конкретной области познаний.

Иными словами, при наличии двух разнящихся между собой заключений экспертов, представленных истцом и ответчиком в обоснование размера ущерба, суду следует в первую очередь попытаться устранить противоречия путем допроса экспертов (с целью установления причины расхождений в расчетах).

ВОПРОС 17. Вправе ли суд при рассмотрении дела о взыскании страхового возмещения по ОСАГО устанавливать факт совместного (по неосторожности) причинения вреда страхователем и иными участниками ДТП? Необходимо ли привлекать к участию в деле в качестве третьих лиц

страховые компании, застраховавшие ответственность лиц, участвовавших в ДТП?

Рекомендации НКС: В силу статьи 6 Федерального закона от 25 апреля 2002 года № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Федеральный закон «Об ОСАГО») объектом обязательного страхования являются имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности владельца транспортного средства по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу потерпевших. Общим основанием ответственности согласно пункту 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации является возмещение вреда лицом, причинившим вред. Лица, совместно причинившие вред, отвечают перед потерпевшим солидарно (статья 1080 ГК РФ). Причинитель вреда, возместивший совместно причиненный вред, вправе требовать с каждого из других причинителей вреда долю выплаченного потерпевшему возмещения, в размере, соответствующем степени вины этого причинителя вреда (пункт 2 статьи 1081 ГК РФ).

Обязанность страховщика осуществить в соответствии с договором обязательного страхования страховую выплату потерпевшему напрямую обусловлена гражданско-правовой ответственностью причинителя вреда, в том числе, и степенью его участия в причинении вреда совместно.

В этой связи, рассмотрение дела о взыскании страховой выплаты по ОСАГО со страховой организации одного из участников ДТП напрямую затрагивает права и законные интересы страховщиков иных участников ДТП, а также – с учетом возможности предъявления страховщиком регрессного требования – и самих участников ДТП.

ВОПРОС 18. Возможно ли возмещение за счет средств страховщика по ОСАГО сверх 120 000 рублей (лимита страхового возмещения) стоимости проведенной потерпевшим независимой экспертизы при неисполнении страховщиком обязанности, предусмотренной пунктом 3 статьи 12 Федерального закона «Об ОСАГО», по осмотру и (или) организации независимой экспертизы (оценки) поврежденного имущества.

Рекомендации НКС: см. рекомендации Совета по вопросу 4.

По договорам оказания услуг

ВОПРОС 19. Возможно ли взыскание неустойки, определенной постановлением Правительства Российской Федерации в пункте 75 Правил оказания услуг связи по передаче данных, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.01.2006 № 32 (далее – Правила оказания услуг по передаче данных), и в пункте 71 Правил оказания телематических услуг связи, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2007 № 575 (далее – Правила оказания телематических услуг) при отсутствии в договоре услуг соглашения сторон о применении этих Правил.

Рекомендации НКС: В Постановлении от 27.07.2010 № 3779/10 (опубликовано на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

06.08.2010) Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации сформулировал правовую позицию, согласно которой постановление Правительства Российской Федерации, содержащее правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичного договора, имеет императивный характер и не требует согласия сторон публичного договора на его применение.

Согласно пункту 1 статьи 19 Федерального закона Российской Федерации от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» на договоры о присоединении, заключаемые с операторами, занимающими существенное положение в сети электросвязи общего пользования, распространяются требования Гражданского кодекса Российской Федерации о публичном договоре.

В соответствии с пунктом 4 статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, Правительство Российской Федерации может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров.

Из содержания пункта 2 статьи 44 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» следует, что законодатель уполномочил Правительство Российской Федерации на регламентацию взаимоотношений пользователей услугами связи и операторов связи при заключении и исполнении договора об оказании услуг связи, включая определение их прав и обязанностей, а также ответственности сторон.

В рамках предоставленных полномочий Правительство Российской Федерации утвердило Правила оказания услуг связи по передаче данных (утверждены постановлением от 23.01.2006 № 32) и Правила оказания телематических услуг связи (утверждены постановлением от 10.09.2007 № 575).

Из приведенных правовых норм следует, что названные постановления Правительства Российской Федерации, содержащие правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичного договора, носят императивный характер и не требуют согласия сторон публичного договора на их применение.

Следовательно, имеются все основания считать неустойку, установленную пунктом 75 Правил оказания услуг связи, законной (подлежащей применению), также как и неустойку, определенную пунктом 71 Правил оказания телематических услуг, поскольку данными Правилами осуществляется правовое регулирование сходных отношений (услуг связи другого вида).

ВОПРОС 20. Является ли существенным условием договора возмездного оказания услуг условие о сроке оказания услуг?

Рекомендации НКС: Согласно пункту 1 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

В пункте 1 статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

В соответствии со статьей 783 Гражданского кодекса Российской Федерации общие положения о подряде применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит статьям 779 – 782 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

По смыслу главы 39 Гражданского кодекса Российской Федерации, условие о сроке оказания услуг не является существенным для данного вида договоров и несогласование сторонами такого срока не может служить основанием для признания договора возмездного оказания услуг незаключенным.

Иными словами, согласно букве закона, существенным условием для договора возмездного оказания услуг является только предмет договора.

При отсутствии в договоре оказания услуг условия о сроке при исполнении договора надлежит руководствоваться правилами статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем, в пункте 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации прописано, что под существенными условиями договора (достижение соглашения по которым между сторонами свидетельствует о заключенности договора) понимаются также такие условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Поэтому в случае, если одна из сторон настаивает на необходимости достижения соглашения между контрагентами относительно условия о сроке оказания услуг, последнее должно быть признано существенным.

Уступка прав требования

ВОПРОС 21. Договором предусмотрено условие о том, что права по договору не могут быть переуступлены другому лицу без письменного согласия другой стороны. Однако кредитор уступил права по денежному требованию новому кредитору без согласия должника. Ничтожной или оспоримой сделкой является соглашение об уступке права требования?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу пункта 1 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору.

Например, в договоре может быть предусмотрено условие, ограничивающее уступку необходимостью получения кредитором обязательного предварительного согласия должника на передачу права.

В данном случае в договоре (между первоначальным кредитором и должником) содержится условие о том, что ни одна сторона не вправе передавать свои права по договору третьему лицу без письменного согласия другой стороны.

Следовательно, при заключении первоначальным кредитором договора уступки прав требований в отсутствие письменного согласия на уступку права требования по договору со стороны должника такое соглашение не соответствует положениям статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации и в силу статьи 168 названного кодекса является ничтожным.

Энергоснабжение

ВОПРОС 22: Управляющая компания заключила договор с арендатором нежилого помещения, пристроенного к жилому дому, договор на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества здания с указанием размера платы. При этом собственники жилого дома не принимали решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Какие тарифы подлежат применению за содержание и ремонт нежилого помещения: установленные договором на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества здания, или тарифы, определенные органами местного самоуправления?

Можно ли в этом случае считать недействительным условие договора на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества здания об установлении стоимости технического обслуживания и текущего ремонта, а также если согласованный сторонами тариф ниже тарифа, установленного органами местного самоуправления?

Рекомендации НКС: В силу специальных требований пункта 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации только собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса и пунктов 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственникам помещения в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления домом путем заключения договора с управляющей организацией, а также утверждение перечня работ и услуг, условия их оказания и размера финансирования за счет собственных средств.

Согласно пункту 31 Правил № 491 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания собственников помещений в таком доме и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Если собственниками помещений не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом, органы местного самоуправления и органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга проводят в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75), открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет как расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг, так и расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг (подпункты 4, 5 пункта 41 Правил № 75).

Иными словами, размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения по общему правилу нужно определить на общем собрании собственников помещений как одно из условий договора управления многоквартирным домом. В отсутствие же такого показателя на основании пункта 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации применяется размер платы, устанавливаемый органом местного самоуправления.

Неутверждение собственниками помещений многоквартирного дома на ежегодном общем собрании тарифа на обслуживание и ремонт нежилых помещений не дает права управляющей компании самостоятельно устанавливать такой тариф в том числе путем прописания его в договоре на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества здания, заключенном ею с арендатором либо иным собственником нежилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения, установленный на общем собрании собственников жилья может отличаться от размера этой платы, установленной органом местного самоуправления.

ВОПРОС 23. Энергоснабжающая организация и абонент заключили договор энергоснабжения. Соглашением сторон изменен договор энергоснабжения: обязанность по оплате поставленной энергии приняло на себя третье лицо (плательщик). Соглашение об изменении договора подписано сторонами и плательщиком. По новым условиям договора абонент обязался принимать поставляемую энергию, подписывать акты приемки, после чего передавать акты и счета плательщику, который обязался оплачивать поставленный абоненту энергоресурс.

Энергия не была оплачена своевременно, поэтому поставщик обратился в суд с требованием о взыскании с абонента долга и процентов за прострочку, ссылаясь на положение ст. 403 ГК РФ и п. 9. постановления ВС РФ и ВАС РФ № 13/14.

Возможно ли в данном случае удовлетворение требований за счет абонента?

Рекомендации НКС: Согласно статье 313 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В этом случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

В то же время в силу статьи 403 Гражданского кодекса Российской Федерации должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства третьими лицами, на которых было возложено исполнение, если законом не установлено, что ответственность несет являющееся непосредственным исполнителем третье лицо.

Следовательно, названная норма допускает возможность возложения законом на третье лицо, привлеченное к исполнению обязательств, непосредственной ответственности перед кредитором.

По условиям соглашения об изменении договора, подписанного сторонами и плательщиком, на последнего возложена обязанность по оплате за потребленный абонентом энергоресурс.

Однако такая ответственность лица, выступающего в рассматриваемом случае плательщиком, нормами § 6 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации и другими действующими законами не предусмотрена.

При таких обстоятельствах плательщик не может быть признан ответственным лицом, с которого энергоснабжающая организация может взыскать задолженность абонента.

Следует отметить, что в совместном постановлении Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.12.1998 № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» разъяснено, что, согласно статье 403 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае нарушения денежного обязательства третьими лицами, на которых было возложено исполнение этого обязательства, проценты, предусмотренные статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскиваются не с этих лиц, а с должника на тех же основаниях, что и за собственные нарушения, если законом не установлено, что такую ответственность несет третье лицо, являющееся непосредственным исполнителем.

Торги

ВОПРОС 24. Вправе ли публично-правовое образование приобретать товары на торгах, проводимых организацией-банкротом или такое участие в торгах противоречит Федеральному закону от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»?

Рекомендации НКС: Гражданская правоспособность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований ограничена теми целями и публичными интересами, которые обозначены в законах, регулирующих гражданские отношения с участием этих субъектов.

Законом о размещении заказов не запрещено участие публично-правового образования в торгах, проводимых в рамках дела о банкротстве юридического лица, в целях приобретения товаров, необходимых для обеспечения государственных или муниципальных нужд.

В подобных случаях нужно принимать во внимание требования, которые предъявляются к участникам размещения заказа при размещении заказа путем проведения торгов.

Участники конкурса должны соответствовать тем требованиям, которые установлены законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом торгов. Обязательное требование – это отсутствие процедуры ликвидации участника размещения заказа. В стадии ликвидации или в отсутствие решения арбитражного суда о признании участника банкротом нельзя подавать заявки.

Обязательным условием также является неприостановление деятельности участника во время рассмотрения заявки.

ВОПРОС 25. Вправе ли суд удовлетворить требование об изменении существенных условий договора, заключенного по результатам торгов, проводимых органами исполнительной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления, государственными учреждениями и предприятиями, в порядке статьи 447 ГК РФ, по сравнению с условиями, содержащимися в конкурсной документации?

Согласно части 5 статьи 9 Федерального закона № 94-ФЗ при заключении и исполнении государственного контракта изменение условий контракта, указанных в ч. ч. 11 и 12 ст. 9, ч. 12 ст. 25, ч. 5 ст. 27, ч. 3 ст. 29, ч. 1 ст. 31, ч. 7 ст. 31.4, ч. 3 ст. 31.5, ч. 12 ст. 35, ч. 6 ст. 36, ч. 13 ст. 37, ч. 3 ст. 38, ч. 1 ст. 40, ч. 14 ст. 41, ч. 6 ст. 42, ч. 6 и ч. 8 ст. 46, ч. 8 ст. 47, ч. 10 ст. 53 и ч. 5 и ч. 6 ст. 54 Федерального закона, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренных в ст. 9 Федерального закона № 94-ФЗ.

Однако иные законы, устанавливающие порядок заключения договоров по результатам торгов (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации), не содержат подобных запретов. В связи с этим возникает вопрос, возможно ли применение указанной нормы Федерального закона № 94-ФЗ по аналогии к другим случаям заключения договоров на торгах, проводимых органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления?

Рекомендации НКС: В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 6 статьи 13 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации применение гражданского законодательства, регулирующего сходные правоотношения (аналогия закона), допускается только в тех случаях, когда спорные отношения сторон прямо не урегулированы гражданским законодательством.

Следовательно, применение по аналогии норм Федерального закона № 94-ФЗ о недопущении изменений существенных условий договора, заключенного по результатам торгов, возможно и к другим случаям заключения договоров на торгах, проводимых органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Вопрос 26. Подлежат ли признанию недействительными торги, если по их результатам стороны отказались от заключения договора и согласились с допущенными при проведении торгов нарушениями?

Рекомендации НКС: По смыслу статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

При этом такое лицо вправе оспорить торги по правилам оспоримой сделки даже в ситуации, когда организатор и победитель торгов согласились с допущенными при проведении торгов нарушениями и добровольно отказались от заключения договора. Оснований для отказа в рассмотрении иска в подобном случае со ссылкой на незаключенность договора по результатам торгов у суда не

имеется. Впоследствии заинтересованное лицо вправе будет предъявить требования к организатору торгов о возмещении убытков, причиненных в результате отмены результата торгов.

Поручительство

ВОПРОС 27. В соответствии с п. 2 ст. 363 Гражданского кодекса Российской Федерации поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

При применении данной нормы возник вопрос о том, возможно ли взыскание с поручителя неустойки по договору поручительства, если такая неустойка не предусмотрена обеспеченным обязательством?

Рекомендации НКС: В силу статьи 363 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором, поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, что и должник. В частности, он должен уплачивать проценты, возмещать судебные издержки по взысканию долга и другие убытки кредитора, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником.

По общему правилу поручитель не несет самостоятельной ответственности за уплату денежных средств во исполнение основного обязательства. Ответственность поручителя ограничивается уплатой сумм, причитающихся с основного должника.

Однако в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения предъявленного кредитором требования об уплате денежных средств поручитель становится должником, не исполняющим денежное обязательство. Такое обязательство поручителя, в свою очередь, может быть обеспечено одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Такую возможность предусматривает пункт 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.01.1998 № 28 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о поручительстве», в котором приписано, что поручитель, не исполнивший своего обязательства перед кредитором, несет перед ним самостоятельную ответственность только в том случае, если такая ответственность прямо прописана в договоре поручительства.

Следовательно, если в договоре поручительства специально оговорена ответственность поручителя за неисполнение обязательств, принятых им в рамках договора поручительства, то такая неустойка может быть взыскана с поручителя (невзирая на отсутствие аналогичного условия в договоре, исполнение которого обеспечивается договором поручительства).

Подряд

ВОПРОС 28. Согласно пункту 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

В случае признания договора подряда незаключенным либо в отсутствие договора распространяется ли приведенная норма статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации на порядок сдачи работ и можно ли признать установленным факт сдачи работ, если исполнитель направлял акт приемки выполненных работ по почте, а другая сторона не ответила на данное письмо и не заявила каких-либо возражений?

Рекомендации НКС: Данная норма права применяется для заключенных договоров строительного подряда.

Следовательно, незаключенность договора подряда (либо его отсутствие) влечет невозможность применения к взаимоотношениям сторон правил статей 720 (приемка выполненных работ по общим правилам о подряде) и 753 (сдача и приемка выполненных работ по договору строительного подряда) Гражданского кодекса Российской Федерации, так как у заказчика отсутствует обязательство принять работы, выполненные подрядчиком. Представленный подрядчиком (истцом) суду односторонний акт приемки работ, не подписанный ответчиком, не подтверждает фактов выполнения работ и передачи заказчику (ответчику) их результата, а также указанной в нем стоимости работ.

Если при незаключенном договоре имело место фактическое исполнение договора (передача результата работ), между сторонами могут возникнуть обязательства из неосновательного обогащения (глава 60 Гражданского кодекса Российской Федерации). В этом случае в силу статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации истец должен доказать факт передачи ответчику результата работ и факт использования ответчиком результата работ в его деятельности.

ВОПРОС 29. В соответствии с частями 3, 4 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.

При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика.

Подрядчик, не выполнивший указанной обязанности, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость

немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

Применимы ли к решению вопроса о наличии оснований для оплаты выполненных дополнительных работ разъяснения, изложенные в пункте 2 информационного письма ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда», смысл которых заключается в том, что отсутствие заключенного между сторонами договора строительного подряда не является безусловным основанием для отказа от оплаты работ?

Рекомендации НКС: Статья 743 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает специальные неблагоприятные для подрядчика правовые последствия выполнения дополнительных работ без согласования с заказчиком в виде лишения права на оплату таких работ. В этой связи приведенные разъяснения к вопросу о наличии оснований для оплаты несогласованных дополнительных работ не подлежат применению.

Иными словами, в случае, если подрядчик на свой страх и риск выполнил дополнительные работы, не известив об этом заказчика, он лишается права на получение их стоимости даже в виде неосновательного обогащения.

ВОПРОС 30. Сторонами в договоре подряда согласована выплата авансового платежа до начала производства работ и штрафные санкции за просрочку перечисления денежных средств. Подлежат ли взысканию штрафные санкции за просрочку перечисления аванса либо проценты за пользование чужими денежными средствами за просрочку перечисленного аванса, если подрядчик приступил к выполнению работ, не дожидаясь выплаты аванса?

Рекомендации НКС: Гражданское законодательство не предусматривает возможность понуждения заказчика к оплате невыполненных работ и устанавливает иные последствия неисполнения обязанности по перечислению предварительной оплаты.

Статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает необходимость надлежащего исполнения гражданско-правовых обязательств. Статья 328 определяет последствия неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства его сторонами: в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

В данном случае подрядчик до перечисления заказчиком аванса приступил к выполнению работ, выполнил их и сдал заказчику, поэтому вправе получить с заказчика стоимость работ и начислить проценты за пользование чужими денежными средствами.

Учитывая, что в договоре стороны установили ответственность заказчика за нарушение обязательства по перечислению в установленный срок аванса, договорная неустойка подлежит взысканию на основании статей 330 (пункт 1) и 332 (пункта 1) Гражданского кодекса Российской Федерации.

До выполнения, приемки и сдачи работ у заказчика отсутствует денежное обязательство перед подрядчиком, следовательно, правила статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации не должны применяться.

ВОПРОС 31. Из условий договора подряда обязанность по оплате выполненных работ возникает не позднее десяти дней с даты подписания акта выполненных работ формы КС-2, получения справки формы КС-3, получения счета-фактуры и передачи исполнительной документации. Является ли отсутствие доказательств выставления счета-фактуры, передачи исполнительной документации основанием для отказа либо задержки оплаты выполненных работ?

Рекомендации НКС: Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями (статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пунктах 1 и 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 702 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Согласно части 1 статьи 711 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы, при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

Следовательно, работы должны быть оплачены после их сдачи заказчику и подписания последним акта выполненных работ.

Условие договора подряда об оплате результата работ после получения заказчиком в частности счета-фактуры не может по смыслу статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации считаться условием о сроке наступления обязательства, поскольку не отвечает признакам события, которое должно неизбежно наступить.

Непредоставление подрядчиком исполнительной документации также не является безусловным основанием для отказа в оплате выполненных работ. По смыслу статьи 726 Гражданского кодекса Российской Федерации, отказываясь оплачивать переданные результаты подрядных работ по причине непередачи подрядчиком исполнительной документации, заказчик обязан доказать, что отсутствие такой документации исключает возможность использования принятого им объекта подряда по прямому назначению. В иных случаях заказчик не лишен возможности истребовать необходимые документы у подрядчика, а выполненные и принятые работы обязан оплатить.

ВОПРОС 32. Подлежит ли признанию незаключенным или недействительным договор, если от имени юридического лица он подписан неустановленным лицом?

Рекомендации НКС: Согласно пункту 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.05.1998 № 9 «О некоторых вопросах применения статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации при реализации органами юридических лиц полномочий на совершение сделок» при совершении сделки от имени юридического лица лицом, которое не имело на это полномочий в силу закона, статья 174 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяется, в указанных случаях следует руководствоваться статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Из смысла приведенных положений следует, что оспариваемый договор (с учетом заключения эксперта, установившего, что подпись одного из участников сделки сделана неуполномоченным на то лицом) не соответствует требованиям закона и поэтому является ничтожным.

Иными словами, по смыслу статей 160 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации наличие в договоре поддельной подписи одного из его участников при том, что в нем присутствуют все существенные условия, свидетельствует о недействительности договора, как сфальсифицированного документа, но не о его незаключенности сторонами.

Основанием для признания договора незаключенным в силу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации может являться лишь несогласование сторонами существенных условий, предусмотренных законом для данного вида договоров.

При возникновении спорной ситуации судам следует учитывать, что в случае, если договор, подписанный со стороны одного из его участников неуполномоченным лицом, был впоследствии прямо одобрен заинтересованной стороной, может быть применен пункт 2 статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если суд установит факт последующего прямого одобрения, в удовлетворении иска о признании сделки недействительной по статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (подписание договора от имени юридического лица неуполномоченным лицом) может быть отказано.

ВОПРОС 33. Правила статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают право суда уменьшить подлежащую уплате неустойку в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства. В соответствии с толкованием статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, данным в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.01.2011 № 11680/10, уменьшение неустойки судом в рамках своих полномочий не должно допускаться, так как это вступает в противоречие с принципом осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе, а также с принципом состязательности.

Допустимо ли уменьшение предъявленной к взысканию неустойки, когда явная несоразмерность неустойки очевидна, а ходатайство о снижении неустойки от ответчика не поступало и в судебное заседание он не явился?

Рекомендации НКС: Исходя из буквального толкования позиции, официально закрепленной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.01.2011 № 11680/10, не должно допускаться уменьшение неустойки судом в рамках своих полномочий при отсутствии соответствующего заявления заинтересованного лица.

Между тем в ситуации, когда неустойка значительно превышает размер возможных убытков, суд может со ссылкой на статью 10 Гражданского кодекса Российской Федерации частично отказать в удовлетворении требования о взыскании начисленной истцом неустойки.

По договорам аренды (в том числе лизинга)

ВОПРОС 34. С какого момента договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года и зарегистрированный в установленном порядке, считается расторгнутым: с момента подписания сторонами соглашения о расторжении договора либо с момента государственной регистрации такого соглашения?

Рекомендации НКС: В статье 453 (пункте 3) ГК РФ установлено общее правило определяющее момент изменения и прекращения обязательства – с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора

При расторжении договора аренды недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ, обязательства сторон договора прекращаются (пункт 2 статьи 453 ГК РФ), поэтому юридическая сила данного действия и правоустанавливающих документов должна быть также удостоверена государством.

По вопросу об обязательности государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды подход должен быть аналогичным с учетом формулировки пунктов 9 и 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 о применении Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; Соглашение о внесении изменений в договор аренды, подлежащий государственной регистрации, также подлежит государственной регистрации и при отсутствии ее считается незаключенным.

Необходимость государственной регистрации прекращения и расторжения договора аренды недвижимого имущества сроком не менее года подтверждается также положениями пунктом 22 Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (утвержденной приказом Министерства юстиции РФ от 06.08.2004 № 135).

Таким образом, соглашение о расторжении договора аренды недвижимого имущества сроком не менее года подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации.

При этом для сторон договор прекращается с момента достижения соглашения о расторжении или с момента, указанного в соглашении о его

расторжении, а для третьих лиц – с момента внесения изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ВОПРОС 35. Можно ли считать заключенным договор аренды недвижимого имущества, подписанный сторонами, в случае:

если сторонами не подписан передаточный акт и не представлено доказательств фактической передачи имущества арендатору во владение или пользование?

если сторонами не подписан передаточный акт, но представлены косвенные доказательства фактической передачи имущества арендатору?

Рекомендации НКС: Договор аренды, будучи консенсуальным, считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям (сроком до года, свыше года – с момента государственной регистрации). Момент вступления договора в силу не связывается с передачей арендованного имущества арендатору.

В силу статей 606, 611 и 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Таким образом, в договоре аренды имеет место встречное исполнение обязательств (статья 328 ГК РФ) и поэтому факт передачи объекта аренды относится не к обстоятельствам заключения арендной сделки, а к обстоятельствам ее фактического исполнения арендодателем.

Арендодатель, который не исполнил обязательство по передаче сданных в аренду нежилых помещений в момент заключения договора или иной установленный договором срок, вправе требовать с арендатора внесения арендной платы только после фактической передачи последнему нежилых помещений (пункт 10 информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

По смыслу пунктов 1 и 2 статьи 655 ГК РФ и в силу статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации допустимым доказательством исполнения обязанности по передаче (возврату) объекта аренды является документ о передаче (возврате) имущества, подписанный сторонами сделки.

ВОПРОС 36. Договор аренды недвижимости заключен несколькими днями раньше, чем зарегистрировано право собственности арендодателя.

Является ли сам по себе данный факт основанием для того, чтобы расценивать договор как ничтожный?

Подлежит ли применению к описанной ситуации правовая позиция Президиума ВАС РФ, выраженная в постановлении от 01.09.2009 № 1395/09, согласно которой отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на недвижимость на дату заключения договора купли-продажи само по себе не влияет на действительность такого договора как основания возникновения соответствующего обязательства?

Рекомендации НКС: Вопрос о наличии у арендодателя полномочий на распоряжение имуществом, которое передается в наем на срок более года надлежит исследовать на момент регистрации договора, а не его подписания контрагентами. Следовательно, если на момент подписания договора (15.02.2009) арендодатель еще не являлся собственником (его право зарегистрировано 12.03.2009), а на

момент регистрации договора аренды (09.04.1009) это право он приобрел, то у арбитражного суда отсутствуют основания для признания договора ничтожным.

Данная правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума ВАС РФ от 07.09.2010 № 4037/10.

В соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.09.2009 № 1395/09 отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на недвижимость на дату заключения договора купли-продажи само по себе не влияет на действительность такого договора как основания возникновения соответствующего обязательства. Стороны договора купли-продажи недвижимости вправе обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности к покупателю после оформления данного права за продавцом в установленном законом порядке. При этом право собственности покупателя на объект недвижимости согласно статье 223 ГК РФ возникает с момента его государственной регистрации.

Названный подход при проверке действительности договора купли-продажи применим и к договору аренды недвижимости, являющемуся основанием для возникновения производного права от права собственности.

По спорам, связанным с применением Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ

ВОПРОС 37. Подлежит ли рассмотрению по существу иск о признании недостоверной величины рыночной стоимости оценки нежилого помещения, определенной независимым оценщиком в рамках 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» (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) либо производство по делу подлежит прекращению?

Если таковой иск не подлежит рассмотрению по существу, то в рамках какого иска может быть оспорена данная стоимость (о разрешении преддоговорного спора, об обжаловании решения государственного, муниципального органа)?

Рекомендации НКС: В силу статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие установленным требованиям, при возмездном отчуждении арендованного имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При оценке отчуждаемого имущества оценщиком стороны договора купли-продажи должны исходить из нормативной цены подлежащего приватизации объекта – минимальной цены, по которой возможно отчуждение

этого имущества (статья 12 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Согласно статье 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ сведения, содержащиеся в отчете об оценке, являются оспоримыми; такой спор подлежит рассмотрению арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью по соглашению сторон или в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности.

В соответствии с пунктом 1 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 30.05.2005 № 92 оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

При этом такое оспаривание возможно только до момента заключения договора, издания акта государственным органом, либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица.

В соответствии с положениями пунктов 1, 2 и 4 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ уполномоченный орган предусматривает в решениях об условиях приватизации имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных статьей 3 настоящего Федерального закона. В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества уполномоченный орган направляет арендаторам – субъектам малого и среднего предпринимательства, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, в которых прописана цена продажи.

Наличие решения уполномоченного органа о предоставлении соответствующему субъекту предпринимательства преимущественного права с указанием стоимости отчуждаемого объекта исключает возможность рассмотрения самостоятельного иска о признании недостоверной величины рыночной стоимости оценки недвижимости.

Также по смыслу положений Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ для уполномоченного органа предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки.

Соответственно, право арендатора в случае его несогласия с предложенной выкупной ценой может быть защищено в рамках урегулирования преддоговорного спора путем направления протокола разногласий по правилам статей 445 - 446 ГК РФ, либо путем обжалования ненормативного правового акта, установившего цену выкупа имущества. При этом заключение независимого оценщика будет являться одним из доказательств.

ВОПРОС 38. Возможно ли оспаривание рыночной стоимости имущества, установленной органом местного самоуправления, при его выкупе в порядке преддоговорных споров (статьи 445 и 446 ГК РФ)?

Рекомендации НКС: Особенности приватизации муниципального имущества, которое арендуется субъектами малого и среднего предпринимательства прописаны в Федеральном законе от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В соответствии с частью 3 статьи 1 данного закона не урегулированные им отношения регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ.

Согласно пункту 4 статьи 3 названного закона о приватизации к отношениям по отчуждению государственного или муниципального имущества, не урегулированным этим федеральным законом, применяются нормы гражданского кодекса.

В статье 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предусмотрен порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества путем направления уполномоченным органом проекта договора купли-продажи арендатору, но при этом не определен порядок урегулирования возникающих при этом разногласий (как впрочем, и законом о приватизации). Потому, переданные покупателем (арендатором) разногласия, возникшие при заключении договора купли-продажи, должны быть рассмотрены судом исходя из положений статей 445 и 446 ГК РФ.

ВОПРОС 39. В случае назначения судебной экспертизы для определения рыночной стоимости выкупаемого имущества, на какую дату должна быть определена его стоимость (на дату первоначальной оценки, произведенной органом местного самоуправления; на дату издания ненормативного правового акта об условиях приватизации такого имущества в порядке, установленном Федеральным законом № 159-ФЗ; на день направления предложения о заключении договора купли-продажи или на дату рассмотрения дела)?

Рекомендации НКС: В данном случае суд рассматривает спор об урегулировании разногласий по цене продажи объекта при заключении договора. По правилам пункта 2 статьи 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ стоимость выкупаемого имущества определяется уполномоченным органом на момент направления проекта договора купли-продажи путем проведения ее оценки в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ, потому суд должен установить действительную стоимость имущества на момент направления проекта договора уполномоченным муниципальным или государственным органом.

ВОПРОС 40. Следует ли первоначально в обязательном порядке назначать судебную экспертизу самого отчета рыночной стоимости арендуемого имущества, выполненного уполномоченным органом, и лишь при установлении его несоответствия законодательству, которое приводит к неправильному определению рыночной стоимости объекта, назначать судебную экспертизу в виде иной оценки либо возможно сразу назначить такую судебную экспертизу?

Рекомендации НКС: Между сторонами возникли разногласия по поводу определения рыночной стоимости нежилого помещения. При этом каждая из спорящих сторон представила свои отчеты оценщиков, в которых стоимость объекта отличается в разы.

Определение рыночной стоимости арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности, в целях реализации субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на его приобретение осуществляется независимыми оценщиками в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Названный закон обязывает оценщиков соблюдать стандарты оценки под контролем саморегулируемой организации (статьи 15, 20, 22, 24.3, 24.4), гарантирует их независимость (статья 16), имущественную ответственность (статья 24.6) и позволяет оспорить отчет об оценке (статья 13).

Согласно разъяснениям, содержащимся в информационном письме Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92, при наличии спора для проверки достоверности отчета оценщика по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, может быть назначена экспертиза в виде иной независимой оценки объекта.

Представляется, дабы рассмотреть иск по разногласиям сторон при заключении договора купли-продажи, при назначении судом экспертизы на разрешение эксперта можно поставить одновременно два вопроса:

- соответствует ли отчет требованиям, нормам и стандартам по определению рыночной стоимости нежилого помещения. При наличии несоответствия отчета названным требованиям, определить их влияние на определение рыночной цены объекта;
- какова величина рыночной стоимости спорного объекта.

По спорам, связанным с защитой права собственности

ВОПРОС 41. Общежитие было включено в состав приватизируемого имущества предприятия. Предприятие не зарегистрировало за собой право собственности в ЕГРП. Однако такое право зарегистрировано за муниципальным образованием.

На протяжении 19 лет общежитие находилось во владении предприятия и использовалось им для временного проживания командированных к нему специалистов.

Предприятие обратилось с иском к муниципальному образованию о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Ссылаясь на разъяснения пункта 15 постановлений Пленумов ВС РФ и ВАС РФ 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» (далее – постановление от 29.04.2010 № 10/22) о том, что давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности, муниципальное образование указывает, что предприятие должно было знать положения законодательства о том, что приватизация общежитий не допускается, потому не может быть признано добросовестным и в иске должно быть отказано.

Правомерны ли доводы муниципального образования?

Рекомендации НКС: Природа давностного владения прописана в пункте 1 статьи 234 ГК РФ и состоит из таких элементов как: добросовестность, открытость,

непрерывность владения как своим собственным имуществом в течение 15 лет. Приобретательная давность в данном случае исчисляется с момента приобретения.

В приведенном примере муниципальное образование пропустило исковую давность для виндикации. В силу статьи 301 ГК РФ собственник может защищать свое право на имущество путем предъявления виндикационного иска. Пропуск собственником трехлетнего срока исковой давности по виндикационному иску, либо отказ собственнику в удовлетворении виндикационного иска являются самодостаточными моментами для исчисления приобретательной давности, то есть названные случаи являются исключениями из общего порядка исчисления давностного владения с момента приобретения имущества. На давностный срок владения в данном случае не влияет добросовестность приобретения, поэтому по истечении 15 лет (с момента истечения срока исковой давности на виндикацию или принятия решения об отказе в удовлетворении виндикационного иска) давностный владелец вправе зарегистрировать право собственности на объект недвижимости.

Однако в рассматриваемой случае объектом является общежитие, приватизация которого не допускается в силу закона. В удовлетворении иска Предприятию следует отказать на том основании, что признание за ним права собственности на общежитие нарушит исключительное право граждан на приватизацию жилых помещений, реализацию которого может обеспечить только государство.

ВОПРОС 42. Лицо, владеющее имуществом как своим собственным, но не приобретшее право на это имущество, поскольку срок приобретательной давности еще не истек, узнает, что на имущество зарегистрировано право другого лица.

Полагая, что лицо, зарегистрировавшее право не является надлежащим собственником имущества (право собственности за ним зарегистрировано неправоммерно), владелец имущества заявил иск о признании права отсутствующим.

Подлежит ли такой иск удовлетворению?

Рекомендации НКС: Такой иск может быть удовлетворен.

По смыслу пунктов 17 и 19 постановления от 29.04.2010 № 10/22 давностный владелец имеет право на защиту против собственника или лица, не являющимся таковым, но формально зарегистрировавшим за собой право в ЕГРП. Сам по себе факт регистрации права не может являться основанием для отказа в удовлетворении требований ни о признании права, ни о признании права отсутствующим.

В соответствии с пунктом 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22 в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

В данном случае, давностный владелец не может заявить иск о признании за собой права собственности, поскольку не истек срок приобретательной давности, виндикационный иск также не может быть заявлен, поскольку истец является фактическим владельцем имущества. Таким образом, единственно возможным способом, защиты является иск о признании права отсутствующим.

ВОПРОС 43. Право собственности на здание зарегистрировано за ОАО. В 2005 году здание передано во владение субъекта РФ безвозмездно без заключения договора с оформлением только передаточного акта. Является ли такой акт достаточным основанием для государственной регистрации перехода права собственности субъекта РФ?

С какого момента исчисляется начало течения срока исковой давности, если в течение трех лет с момента передачи вещи получатель не обращался к собственнику с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности?

Рекомендации НКС: 1) Согласно пункту 2 статьи 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу статьи 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами (пункт 1 статьи 160 ГК РФ).

Составленный сторонами акт приема-передачи выражает его содержание о безвозмездной передаче конкретной недвижимости, то есть о дарении в форме пожертвования, поэтому в отсутствие в законе запрета для такой передачи породил у контрагентов правоотношения по безвозмездной передаче имущества в собственность государства, поскольку сделка исполнена (имущество передано в казну субъекта Российской Федерации). Соответственно, такой акт является основанием для перехода права собственности и его государственной регистрации.

2) В пункте 64 постановления от 29.04.2010 № 10/22 разъяснено, что по смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации сделки или перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

По смыслу названного постановления течение срока исковой давности следует исчислять со дня создания контрагенту получателя препятствий для регистрации сделки или перехода права собственности, а не с момента оформления акта приема-передачи, поэтому нельзя считать пропущенным срок исковой давности, если получатель не обращался к собственнику с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности.

ВОПРОС 44. Здание выбыло из владения кооператива в фактическое владение общества с ограниченной ответственностью по недействительной сделке в 2000 году. В 2008 году право собственности на здание зарегистрировано за обществом, после чего здание продано им индивидуальному предпринимателю. Пропущен ли срок исковой давности по предъявленному в 2010 году виндикационному иску кооператива к

индивидуальному предпринимателю об истребовании имущества из чужого незаконного владения?

Рекомендации НКС: Да, пропущен. Начало течения срока исковой давности должно исчисляться с момента фактического выбытия здания из фактического владения истца, но не с момента государственной регистрации перехода права собственности к ответчику.

При изменении владельца имущества срок исковой давности по требованию истца, своевременно не предъявившего виндикационный иск, не прерывается. Поэтому ответчик вправе включить в срок исковой давности период нахождения вещи в фактическом владении предшественника.

ВОПРОС 45. Вправе ли участники долевой собственности установить в своем соглашении о владении и пользовании имуществом условие о том, что каждый из них самостоятельно несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества?

Рекомендации НКС: Свобода гражданско-правовых договоров в ее конституционно-правовом смысле, как неоднократно отмечалось в решениях Конституционного Суда Российской Федерации, в частности в его постановлениях от 06.06.2000 № 9-П и от 01.04.2003 № 4-П, предполагает соблюдение принципов равенства и согласования воли сторон. Следовательно, регулируемые гражданским законодательством договорные обязательства должны быть основаны на равенстве сторон, автономии их воли и имущественной самостоятельности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела. Субъекты гражданского права свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (пункты 1 и 2 статьи 1 ГК РФ).

Согласно статье 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Поэтому они вправе определить любой порядок распределения расходов по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности.

Правила статьи 249 ГК РФ применяются при отсутствии иного соглашения участников долевой собственности.

ВОПРОС 46. Имущество выбыло из владения собственника в результате совершения нескольких сделок. Истец настаивает на признании каждой из них недействительной. Подлежат ли отклонению иски о признании сделок недействительными, если имущество находится у добросовестного приобретателя, и оно не может быть возвращено путем применения реституции?

Рекомендации НКС: Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК Российской Федерации (пункте 35 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

В данном пункте, а также в иных положениях постановления от 29.04.2010 № 10/22, разграничиваются различные средства защиты права собственности. В зависимости от фактических обстоятельств может заявляться только определенный иск, который основан именно на этих обстоятельствах, и потому непригоден любой иной. Установлено правило, что эти иски не могут замещать друг друга и не могут произвольно выбираться истцом по своему усмотрению.

При заявлении неправильно сформулированного требования, в силу пункта 3 постановления 29.04.2010 № 10/22, суд не вправе отказать в иске по мотиву неверного способа защиты, а должен по существу рассмотреть спор с учетом его правильной переквалификации.

В рассматриваемом случае для возвращения имущества у собственника имеется единственный способ защиты – виндикация у последнего приобретателя. При заявлении названных исковых требований недействительной подлежит признанию только первая сделка ввиду ее заключения от имени собственника полномочным лицом, а в остальном требования подлежат квалификации по статьям 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как у истца нет права на оспаривание второй, третьей и т.д. сделок, а требование о возврате имущества не является реституционным.

Виндикационный иск к добросовестному приобретателю может быть удовлетворен, если для этого имеются предусмотренные статьей 302 ГК РФ основания.

ВОПРОС 47. Общество на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, возвело самовольную постройку. Спорный объект недвижимости построен при отсутствии необходимых разрешительных документов, к получению которых общество до начала и в процессе строительства объекта не предпринимало никаких мер.

Являются ли допустимыми доказательства, свидетельствующие о принятии истцом мер к легализации объекта самовольной постройки (получение разрешения на строительство, акта ввода объекта в эксплуатацию), предпринятые застройщиком после завершения строительства?

Рекомендации НКС: Спор носит публичный характер, в котором суд должен оценить добросовестность застройщика, обращался ли он за разрешением на строительство или иного акта, является ли причиной отказа или отсутствия разрешения на строительство небрежность застройщика, либо, напротив, налицо волокита или иные злоупотребления уполномоченных органов.

Если имеется разрешительная документация, даже полученная после окончания строительства, то следует полагать, что соблюдены публичные нормы о строительстве (объект не является самовольной постройкой). В этом случае подлежит удовлетворению иск о признании права собственности.

В пункте 9 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ» указаны случаи недобросовестного поведения лица (общества), создавшего самовольную постройку, что влечет невозможность удовлетворения иска о признании права собственности:

1) если общество не предпринимало никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала реконструкции спорного объекта, так и во время проведения работ;

2) если компетентный орган обоснованно отказал обществу в выдаче разрешительной документации.

Принятие мер по получению разрешительной документации после окончания строительства объекта не свидетельствует о добросовестности поведения лица и не является основанием для легализации гражданского правонарушения, коим является самовольное строительство.

Непринятие истцом мер по получению всего комплекта разрешительной документации до и во время строительства не свидетельствует о его недобросовестности.

По спорам, вытекающим из земельных правоотношений

ВОПРОС 48. На земельном участке расположено здание, состоящее из нескольких встроенных, пристроенных помещений, права собственности на которые зарегистрированы за несколькими разными правообладателями (собственность не долевая). В тоже время, собственники помещений являются собственниками земельного участка в долях, установленных пропорционально площадям помещений в здании (собственность на землю долевая).

Будет ли сделка по отчуждению одним из собственников встроенного помещения в здании соответствовать положениям статьи 35 Земельного кодекса РФ при продаже встроенного помещения и доли в праве на земельный участок лицу, не являющемуся долевым собственником земельного участка, без предложения приобрести имущество всем сособственникам, или же наличие долевой собственности на земельный участок в любом случае предполагает при продаже встроенного помещения (не находящегося в долевой собственности) соблюдение требований для совершения сделок с долевой собственностью (статья 250 Гражданского кодекса РФ)?

Рекомендации НКС: По смыслу статей 271, 273 и 552 ГК РФ и статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок следует судьбе объекта недвижимости, расположенного на этом участке.

Наличие долевой собственности на земельный участок не может ограничить право на распоряжение собственником самостоятельным объектом недвижимости (не находящимся в долевой собственности, и, в том числе, представляющим собой встроенное помещение), по аналогии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации, не устанавливающего обязанность собственника жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме (земельный участок под которым находится в общей собственности всех собственников квартир), при продаже квартиры соблюдать требования для совершения сделок с долевой собственностью.

ВОПРОС 49. Может ли быть удовлетворен иск муниципального образования о расторжении договора аренды земельного участка, если на

данном земельном участке расположено здание, сооружение, принадлежащее арендатору на праве собственности?

Рекомендации НКС: Согласно пункту 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также по иным основаниям и в порядке, установленном этой статьей.

При наличии оснований для расторжения договора иск подлежит удовлетворению, поскольку нормы ГК РФ и Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующие вопросы расторжения договоров аренды, не делают исключения в части возможности прекращения права пользования землей при наличии на ней объекта недвижимости. Статья 272 ГК РФ регулирует последствия утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 15.02.2011 № 14381/10 определено, что реализация арендодателем своего права на отказ от договора аренды и прекращение договора аренды земельного участка не нарушают исключительных прав лица (арендатора), имеющего в собственности объекты недвижимости, расположенные на таком земельном участке, поскольку не лишают его права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости.

ВОПРОС 50. Прекращается ли досрочно договор аренды, в котором объектом выступает земельный участок, предоставленный под строительство многоквартирного жилого дома, в результате сдачи такого дома в эксплуатацию и передачи всех объектов долевого строительства его участникам? Могут ли стороны расторгнуть такой договор досрочно по взаимному соглашению при наличии в ЕГРП записей об обременении права аренды залогом?

Рекомендации НКС: Залогом обеспечивается исполнение обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства, предметом такого залога, возникающего в силу закона, являются права на земельный участок и строящийся (создаваемый) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в целом (часть 1 статьи 12.1 и часть 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ)

Застройщик принимает на себя обязательства перед всеми участниками долевого строительства, следовательно, его обязательства считаются исполненными, а залог - прекращенным со дня передачи объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства (часть 1 статьи 12, пункт 8.1. статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и подпункт 1 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации).

После прекращения залога права аренды стороны вправе досрочно расторгнуть договор аренды по взаимному соглашению по правилам пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Факт ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства его участникам автоматически не прекращает действие договора аренды земельного участка, на котором расположен жилой дом.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном

доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом.

Договор аренды земельного участка считается прекращенным в силу закона (статья 416 Гражданского кодекса Российской Федерации) с момента первой государственной регистрации права собственности на квартиру в многоквартирном доме.

*данные Рекомендации одобрены
президиумом Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа
(протокол заседания Президиума № 2 от 22.06.2011)*
