

КОММЕНТАРИЙ

судебной
практики

ВЫПУСК

24

УДК 347.99
ББК 67.71(2Рос)
К63

*Одобрено решением секции частного права Ученого совета
Института законодательства и сравнительного правоведения
при Правительстве Российской Федерации*

Редакционная коллегия:

К.Б. Ярошенко, главный научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации (ИЗиСП), доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации (ответственный редактор);

В.М. Жуйков, заведующий отделом гражданского законодательства и процесса ИЗиСП, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации;

В.П. Кашепов, заведующий отделом уголовного, уголовно-процессуального законодательства; судоустройства ИЗиСП, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации, заслуженный деятель науки Российской Федерации;

Н.В. Михалева, заместитель начальника Управления систематизации законодательства и анализа судебной практики Верховного Суда Российской Федерации;

В.И. Нечаев, заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации, заслуженный юрист Российской Федерации;

П.П. Серков, первый заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации, доктор юридических наук, заслуженный юрист Российской Федерации;

Л.А. Чиканова, заведующий отделом законодательства о труде и социальном обеспечении ИЗиСП, доктор юридических наук

К63 Комментарий судебной практики. Вып. 24 / М.Н. Николаев, М.В. Петрухин, М.К. Белобабченко [и др.] ; отв. ред. К.Б. Ярошенко. — М. : Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации ; ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА КОНТРАКТ», 2019. — 192 с.

ISBN 978-5-6041271-9-3

В данном выпуске ежегодного Комментария на базе обобщения отдельных категорий дел и анализа конкретных споров, разрешенных судами общей юрисдикции, рассматриваются актуальные вопросы применения гражданского, семейного, земельного, трудового законодательства, гражданского процессуального, административного, уголовного и уголовно-процессуального законодательства. В частности, освещены подходы к разрешению появившихся в российской практике семейных споров о переселении детей за границу или внутри территории страны с одним из родителей. Выявлены пробелы и противоречия законодательства, применяемого при разрешении дел в связи с расторжением трудового договора за разглашение охраняемой законом тайны. Поставлена проблема юридических последствий признания судом недействительным административного акта об отказе в установлении права.

Для судей, нотариусов, адвокатов и других практикующих юристов, а также для научных работников, преподавателей, аспирантов, студентов юридических вузов и всех тех, кто интересуется правом, законодательством и практикой его применения.

Выпуск подготовлен с использованием СПС «КонсультантПлюс».

УДК 347.99
ББК 67.71(2Рос)

ISBN 978-5-6041271-9-3

- © Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 2018
- © Коллектив авторов, 2018

I. ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

М.Н. НИКОЛАЕВ,

заместитель председателя Подольского городского суда

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА КВАРТИРЫ В НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Актуальной формой приобретения гражданами в собственность жилых помещений в многоквартирных домах является вложение денежных средств в их строительство.

Правоотношения между застройщиками и гражданами, желающими приобрести квартиры, на протяжении последних двух десятков лет регулировались различным образом, оформлялись различными договорами: подряда, долевого участия в строительстве, совместной деятельности, купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, безвозмездной передачи квартиры в собственность, уступки требования (цессии), возмездным договором с трудовым участием гражданина-дольщика и посредством иных сделок.

Вопросы, возникающие при внесении гражданами денежных средств в строительство многоквартирных домов, неоднократно являлись предметом рассмотрения Верховного Суда РФ (см. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г.; Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г.).

В целях упорядочивания правоотношений по участию в строительстве многоквартирных домов 30 декабря 2004 г. принят Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о долевом участии в строительстве), но он не распространяется на правоотношения по вложению де-

нежных средств в строительство объектов, разрешения на строительство которых выданы до его вступления в силу (до 1 апреля 2005 г.). Однако и по настоящее время продолжается строительство объектов в виде многоквартирных домов, разрешения на которые выданы до вступления в силу Закона о долевом участии в строительстве, а также продолжают рассматриваться споры в отношении таких объектов, учитывая, что сроки завершения строительства таких объектов многократно нарушены.

Верховным Судом РФ не раз подчеркивалось, что подлежат защите имущественные права граждан, вложивших денежные средства в строительство многоквартирных жилых домов независимо от формы заключенного договора на вложение денежных средств в строительство и на данные правоотношения распространяются положения Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», в том числе и на правоотношения по участию в долевом строительстве в соответствии с Законом о долевом участии в строительстве в части, не урегулированной последним.

Такое положение помогло защите имущественных прав и интересов граждан на результаты вложения денежных средств. Вместе с тем и после признания права собственности в судебном порядке на квартиру возникают сложности в осуществлении государственной регистрации права на этот вид недвижимости.

3. обратился в суд с заявлением о признании недействительным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее — Управление Росреестра по МО) в государственной регистрации своего права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте недвижимости в виде двухкомнатной квартиры, расположенной в недостроенном многоквартирном доме в г. Подольске. В обоснование заявления 3. указал, что на спорное помещение за ним признано право собственности решением суда от 3 июня 2014 г., вступившим в законную силу. В регистрации права ему отказано в связи с тем, что в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о спорной квартире и, кроме того, регистрация права на долю в не завершенном строительстве доме как объекте недвижимого имущества законом не предусмотрена.

Решением Подольского городского суда от 4 сентября 2015 г. заявление 3. удовлетворено. Суд исходил из того, что вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными

для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Статьей 25¹ Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действовавшей в период существования спорных правоотношений) (далее — Закон государственной регистрации прав на недвижимое имущество) в целях защиты прав граждан, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома, предусмотрена государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объект долевого строительства, а поэтому доводы ответчика об отсутствии правовых оснований для регистрации права заявителя на долю в праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное им на основании договора инвестирования строительства жилого дома, являются необоснованными.

Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 9 марта 2016 г. решение Подольского городского суда от 4 сентября 2015 г. отменено и по делу постановлено новое решение об отказе в удовлетворении заявления 3.

Судом апелляционной инстанции отмечено со ссылкой на п. 1 ст. 28 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и абз. п. 1 ст. 20 названного Закона, что в государственной регистрации может быть отказано в случае, если осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с п. 1² указанной ст. 20, а именно не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастровой деятельности, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При проведении в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов регистратором выявлено, что квартира не учтена в соответствии с Законом о кадастровой деятельности.

Кроме того, судом апелляционной инстанции указано, что квартира до учета в государственном кадастре недвижимости объ-

ектом недвижимого имущества не является и не может являться объектом субъективных прав, подлежащих регистрации в ЕГРП¹.

По другому делу по заявлению М.Е., Л.П., М.Т. к Управлению Росреестра по МО о признании незаконным отказа в осуществлении государственной регистрации права собственности, обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности районным судом вынесено решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, которые были заявлены ровно по тем же основаниям и обстоятельствам, что в деле по заявлению З. Отказывая в удовлетворении заявления граждан, суд исходил из того, что по данным Государственного кадастра недвижимости отсутствуют сведения о спорных объектах недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, Красногвардейский бульвар, владение 33А (незавершенный строительством дом).

Отменяя решение суда первой инстанции, Судебная коллегия по административным делам Московского областного суда, в свою очередь, в апелляционном определении от 16 мая 2016 г. отметила, что помещения (квартиры), находящиеся в объекте незавершенного строительства, следует рассматривать в качестве составных частей единого недвижимого имущества до момента надлежащего оформления прав на такие помещения как отдельные объекты недвижимости, а согласно ст. 25¹ Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в целях защиты прав граждан, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома, предусмотрена государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства².

Представленные дела являются по своему содержанию и требованиям, обстоятельствам возникновения спорных правоотношений абсолютно однотипными, однако выводы, к которым пришли судебные инстанции при их разрешении, оказались диаметрально противоположными.

¹ См.: Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Московского областного суда по делу № 33а-6177/2016.

² См.: Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Московского областного суда по делу № 33а-12294/2016.

Следует отметить, что рассматриваемые дела возникли из публичных правоотношений, при этом одно из дел рассмотрено до вступления в действие КАС РФ, другое после, в то же время оба дела рассматривались в апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном КАС РФ.

Публичный характер правоотношений определяет процедуру рассмотрения дела и порядок распределения бремени доказывания, возлагая в соответствии со ст. 226 КАС РФ на административного ответчика, в данном случае Управление Росреестра по МО, обязанность по доказыванию обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения, действий (бездействия).

Чтобы оценить правомерность отказа Росреестра в регистрации прав, необходимо более детально разобраться с основаниями возникновения имущественных прав граждан.

Из приведенных примеров следует, что заявители являются собственниками долей в виде квартир в не завершенном строительством жилым многоквартирным доме на основании судебных решений, однако не могут зарегистрировать право собственности.

При этом из решений суда о признании за истцами права собственности на доли в виде квартир в не завершенном строительством жилым доме следует, что разрешение застройщику на строительство жилого дома выдано до вступления в силу Закона о долевом участии в строительстве, следовательно, данный Закон не распространяется на правоотношения с участием истцов.

С истцами заключались договоры об инвестировании в строительство.

Разрешая иски граждан о признании за каждым из истцов права собственности на доли в виде квартир, суд расценивал заключенные гражданами договоры инвестирования как основания возникновения прав собственности на объекты инвестирования.

Правоотношения по инвестированию регулировались принятым 26 июня 1991 г. Законом РСФСР № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», а затем принятым 25 февраля 1999 г. Федеральным законом № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Согласно ст. 2 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ его действие распространяется на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме

капитальных вложений, и прямо оговорено (с учетом изменений от 2010 г.), что этот Закон не распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве, и регулируются Законом об участии в долевом строительстве.

Содержание названных законов свидетельствует о том, что инвестиционная деятельность в их рамках рассматривается как связанная с извлечением прибыли. Такую позицию неоднократно подчеркивала Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, в частности в п. 4 Обобщения практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов¹, определении от 19 июня 2012 г. № 5-В12-11.

В п. 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» разъяснено, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав ГК РФ: гл. 30 «Купля-продажа», гл. 37 «Подряд», гл. 55 «Простое товарищество» и т.д. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Безусловно, следует согласиться с высказанной правовой позицией, поскольку участие физических лиц в инвестировании строительства не преследовало целью извлечение прибыли, а следовательно, такие действия не имели отношения к предпринимательской деятельности со стороны физических лиц. Поэтому признание права собственности за истцами явилось следствием заключения

¹ Утверждено Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 2. С. 21.

ими сделок, правовой природой которых не была их деятельность по извлечению прибыли, а была именно покупка истцами будущей недвижимой вещи, т.е. заключение договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием ее предварительной оплаты. Такие договоры не подпадают под правоотношения по участию в долевом строительстве.

В то же время права истцов на квартиры в недостроенных многоквартирных домах получили защиту на основании решений суда о признании права собственности.

Так как право собственности признавалось за гражданами судебными решениями и на момент обращения заявителей за регистрацией прав действовал Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, регистрация прав в этом случае была возможна именно на основании ст. 28 названного Закона, предусматривающей регистрацию прав по решению суда.

Судебное решение, вступившее в законную силу, как это следует из содержания ст. 6 Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 г. № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации», подп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ, ст. 16 КАС РФ, п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации, решения суда рассматриваются действующим законодательством как основания возникновения прав и основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Принцип исполнимости судебных решений не может действовать во вред прав и законных интересов других лиц, для его реализации установлены специальные нормы, регулирующие учет и регистрацию прав на недвижимое имущество, возникших на основании судебных решений.

Согласно ст. 28 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абз. 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 п. 1 ст. 20 названного Закона.

Согласно абз. 12 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с п. 1² указанной статьи, п. 5 ст. 25², п. 2 ст. 25³ названного Закона.

В свою очередь, п. 1² ст. 20 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество не допускалось осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастровой деятельности, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Учтенным в соответствии с Законом о кадастровой деятельности являлся объект недвижимого имущества, прошедший кадастровый учет. Следовательно, в рассматриваемых случаях кадастровый учет объектов недвижимости в целях регистрации гражданами своих прав на квартиры был необходим и в отношении тех жилых помещений, права на которые оформлены решением суда.

На момент обращения заявителей (административных истцов) за регистрацией прав действовал Закон о кадастровой деятельности в соответствующей редакции и кадастровый учет спорных объектов подлежал осуществлению в соответствии с названным Законом с установленными в нем особенностями.

Так, согласно ч. 4 ст. 25 Закона о кадастровой деятельности (в редакции Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ), если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения. В это же время отмечено, что правила указанной части не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме. Следовательно, заявителям достаточно осуществлять кадастровый учет лишь в отношении своих квартир.

Поскольку сделки, на основании которых за истцами признавалось право собственности, не являются договорами долевого участия в строительстве, нельзя согласиться с выводами Судебной коллегии по апелляции определению по делу № 33-12294/2016 и о возможности государственной регистрации прав на основании ст. 25¹ Закона о государственной регистрации прав на недвижимое

имущество в целях защиты прав граждан, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома.

С 1 января 2017 г. действует Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», совместивший в себе как вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, так и государственный кадастровый учет недвижимого имущества, при этом предусмотрена возможность одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ст. 14).

Данный Закон также различает процедуры государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства (ст. 48) и отдельно особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также объект незавершенного строительства (ст. 40), особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости (ст. 41) и, наконец, осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда (ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

При признании за гражданином права собственности по решению суда и регистрации прав на недвижимое имущество такая регистрация подлежит осуществлению на основании ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Из п. 3 указанной статьи следует, что в случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда.

Содержание ч. 3 ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» позволяет прийти к выводу, что решение, которым разрешен спор о признании права собственности на недвижимое имущество, является основанием к регистра-

ции такого права и такая регистрация происходит по заявлению лица, в пользу которого состоялось судебное решение.

Частью 1 ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с этим Федеральным законом.

В рассматриваемых случаях, когда основанием регистрации прав явилось решение суда, однако право собственности признавалось на вновь возведенные объекты недвижимого имущества, на недостроенное недвижимое имущество, не прошедшее кадастровый учет и не являющееся ранее учтенным, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием недвижимости (п. 1 ч. 3 ст. 14).

Незавершенный строительством дом рассматривается Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» как объект гражданских прав, предусмотрена государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства.

Предметом рассматриваемых договоров инвестирования выступает квартира. Когда многоквартирный дом к моменту разрешения спора о правах на квартиры в нем не принят в эксплуатацию, является незавершенным строительством, признание права собственности за инвестором возможно на долю в незавершенном строительстве многоквартирном доме в виде квартиры в соответствии с договором. Само по себе признание права на долю в объекте незавершенного строительства в виде квартиры не свидетельствует в последующем о долевым характере правоотношений на весь многоквартирный дом, включая жилые помещения в нем, так как предметом сделок не являлось создание общей долевой собственности, цель инвестирования, как и участия в долевым строительстве многоквартирных домов, заключается в получении гражданами прав на отдельные обособленные помещения в виде квартир. Вот почему не требуется выражения признаваемой доли в виде арифметической дроби, а достаточно признания права собственности на долю в виде квартиры.

В свою очередь, это означает, что правообладатель представляет для кадастрового учета технический план только на свою квартиру, а не на весь многоквартирный жилой дом.

Возможность кадастрового учета спорного помещения в виде квартиры на основании решения суда следует из п. 5 ч. 2 ст. 14 Фе-

дерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Истец, за которым признано право собственности на квартиру по решению суда, вправе выступать заявителем в целях осуществления кадастрового учета согласно п. 7 ч. 1 ст. 15 вышеуказанного Федерального закона, в соответствии с которым при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно они производятся по заявлению и иного лица в случаях, установленных федеральным законом. К таким «иным лицам» с учетом системной взаимосвязи п. 5 ч. 2 ст. 14, ст. 58 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» следует относить истцов, за которыми признано право собственности на квартиры по решению суда.

М.В. ПЕТРУХИН,

федеральный судья, кандидат юридических наук

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ОТЧУЖДАЕМОЙ НА ТОРГАХ

Анализ судебной практики, складывающейся при рассмотрении дел о реализации преимущественного права покупки отчуждаемой на торгах доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, находящееся в публичной собственности, свидетельствует о том, что до настоящего времени не достигнуто единообразие между арбитражными судами и судами общей юрисдикции при применении норм материального права.

В подтверждение этого можно привести несколько примеров.

Первое дело. В.С. Кравцов обратился в суд с иском к Совету народных депутатов округа Муром (далее — СНД о. Муром), Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации округа Муром (далее — КУМИ о. Муром) и администрации округа Муром с требованием о признании незаконным решения СНД о. Муром в части установления способа приватизации муниципального имущества, признании преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на здание, обязанности подготовки и направления проекта договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на здание.

Иск был заявлен в связи с тем, что решением суда за В.С. Кравцовым и муниципальным образованием «округ Муром» (далее — МО «округ Муром») было признано право общей долевой собственности на вновь возведенное нежилое здание многофункционального центра ремонта автомобилей (за Кравцовым В.С. на 7457/10000 доли, за МО «округ Муром» на 2543/10000 доли).

Решением СНД о. Муром от 29 августа 2017 г. № 382 «Об условиях приватизации 2543/10000 доли в праве общей долевой собственности на здание многофункционального центра ремонта автомобилей, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Муром, Владимирское шоссе, район бывшей базы РСУ» было постановлено осуществить приватизацию указанного муниципального имущества путем продажи на аукционе с открытым способом подачи предложений о цене, с начальной ценой 1 600 000 руб. с учетом НДС, в соответствии с отчетом об оценке, с формой оплаты — единовременно, в течение 10 дней со дня подписания договора купли-продажи.

Узнав об этом решении, истец 5 сентября 2017 г. обратился в администрацию округа Муром и КУМИ о. Муром с заявлением о желании воспользоваться своим преимущественным правом покупки указанной доли в праве общей долевой собственности на здание и просил заключить с ним соответствующий договор купли-продажи.

22 сентября 2017 г. в адрес истца из администрации округа Муром поступило письмо, из содержания которого следовало, что ему отказано в преимущественном праве покупки указанной доли в праве общей долевой собственности на здание и заключении с ним договора купли-продажи.

По мнению истца, указанными действиями ответчиков, не известивших его о намерении продать находящуюся в муниципальной собственности долю, нарушено его преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности на указанное здание, предусмотренное ст. 250 ГК РФ, имеющей приоритет над нормами Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон о приватизации).

Решением Муромского городского суда Владимирской области от 6 декабря 2017 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областно-

го суда от 6 марта 2018 г., в удовлетворении заявленных требований было отказано¹.

Суды мотивировали отказ в иске тем, что к рассматриваемым отношениям подлежат применению не общие нормы ГК РФ, регулирующие отношения по приобретению права собственности, а специальные нормы Закона о приватизации, поскольку такой способ приватизации муниципального имущества, как заключение договора купли-продажи без проведения аукциона, конкурса, публичного предложения, без объявления цены, названным Законом не предусмотрен. Торги, проводимые в рамках Закона о приватизации, по смыслу ст. 449¹ ГК РФ не являются публичными. То обстоятельство, что в п. 4 ст. 3 Закона о приватизации содержится положение, согласно которому к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным названным Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства, не означает, что отчуждение государственного или муниципального имущества, находящегося в общей долевой собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, а также физических и юридических лиц, может быть произведено отличным от установленных в ст. 13 Закона о приватизации способов, в том числе путем заключения договора купли-продажи с иным участником общей долевой собственности, изъявившим желание воспользоваться преимущественным правом покупки. При этом истец вправе участвовать в соответствующем аукционе и таким образом реализовать свое право на приобретение указанной доли в праве общей долевой собственности на муниципальное имущество.

Второе дело. ООО «Верхняя Волга» (далее — Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с иском, уточненным в порядке, предусмотренном ст. 49 АПК РФ, к Ивановскому городскому комитету по управлению имуществом (далее — Комитет) и ИП А.А.А. (далее — Предприниматель) с требованием о переводе на Общество прав и обязанностей покупателя на 195/1000 доли в праве общей долевой собственности, что составляет 50,8 кв. м, на нежилое помещение № 1001 площадью 260,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 8, корп. 7, по договору

¹ См.: Апелляционное определение Владимирского областного суда от 6 марта 2018 г. по делу № 33-867/2018.

купли-продажи от 26 декабря 2016 г., заключенному между Комитетом и Предпринимателем.

Иск мотивирован тем, что Общество по договору аренды нежилого помещения от 23 марта 2007 г. являлся арендатором помещения общей площадью 53,17 кв. м, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 8, корп. 7. Соглашением к договору аренды от 24 июля 2012 г. площадь объекта изменена на 51,2 кв. м.

В акте приема-сдачи нежилого помещения к договору аренды стороны указали, что помещение требует капитального ремонта.

При реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества Общество на основании договора купли-продажи от 12 ноября 2012 г. приобрело 197/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № 1001 общей площадью 260,1 кв. м, с кадастровым номером 37:24:040203:639, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 8, корп. 7, пом. 1001, что составляет 51,2 кв. м и соответствует помещениям 17, 17а и 17б.

Обществом на основании договоров подряда от 8 мая 2007 г., 2 июля 2007 г. и 1 августа 2007 г., заключенных с ООО «ИН Строй», проведены ремонтные работы в помещении.

Из ответа Управления архитектуры и градостроительства от 15 июня 2011 г. следует, что согласно техническому заключению по переоборудованию нежилого помещения 1001 лит. Ж2 и Ж4 по ул. Рабфаковской, д. 8, корп. 7 в г. Иваново, разработанному Ивановским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ», произведенное истцом переоборудование включало в себя в том числе устройство антресоли над помещениями № 17, 17а и 17б и металлической лестницы между первым этажом и антресолью.

Выпиской из ЕГРП от 28 декабря 2016 г., выпиской из ЕГРН от 24 апреля 2017 г. и кадастровым паспортом от 13 июля 2011 г. подтверждается, что объект с кадастровым номером 37:24:040203:639 представляет собой нежилое помещение площадью 260,1 кв. м, этажность: подвал, 1 этаж, антресоль.

Из кадастрового паспорта следует, что площадь антресоли — 50,8 кв. м, площадь первого этажа — 103,5 кв. м, площадь подвала — 105,8 кв. м (всего 260,1 кв. м).

Из технического обследования спорного объекта, подготовленного ООО «Центр энергетических исследований», следует, что на первом этаже обследуемой части здания находятся помещения № 17, 17а и 17б. Второй этаж (антресоль) образован над помещени-

ями № 17, 17а и 17б и конструктивно представляет собой деревянный настил на металлических балках (двутаврового сечения). Помещения второго этажа (антресоли) образуют единое целое с помещениями первого этажа (в том числе с помещениями № 17, 17а и 17б), доступ в помещения второго этажа (антресоли) возможен только из помещений первого этажа № 17, 17а и 17б, иных (запасных) выходов непосредственно наружу здания помещения второго этажа (антресоли) № 20, 21 и 22 не имеют.

Постановлением администрации от 31 октября 2016 г. № 1981 «Об условиях приватизации 195/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № 1001 общей площадью 260,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 8, корп. 7, что составляет 50,8 квадратного метра» приняты условия продажи объектов муниципальной собственности посредством публичного предложения.

Аукцион проведен 21 декабря 2016 г., по его результатам победителем признан Предприниматель.

26 декабря 2016 г. Комитет и Предприниматель заключили договор купли-продажи 195/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № 1001 площадью 260,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 8, корп. 7, что составляет 50,8 кв. м. Продажная цена объекта составляет 139 тыс. руб.

Истец не был уведомлен о торгах, участие в них не принимал.

В письме от 18 января 2017 г. Общество обращалось к Комитету с просьбой продать 803/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение № 1001, на что получил отказ.

Посчитав, что Комитетом нарушено преимущественное право Общества на покупку доли в общей долевой собственности, последнее обратилось в арбитражный суд с вышеуказанным иском.

Арбитражный суд Ивановской области решением от 29 июня 2017 г., оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 26 октября 2017 г. и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12 февраля 2018 г., удовлетворил заявленные требования¹.

В качестве мотивов для удовлетворения требований суды указали, что Законом о приватизации не урегулирован порядок про-

¹ См.: Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12 февраля 2018 г. № Ф01-6664/2017 по делу № А17-10119/2016.

даже долей в праве общей долевой собственности, в данном случае подлежат применению положения ст. 250 ГК РФ, которые с целью обеспечения интересов всех участников общей собственности предусматривают приоритет преимущественного права покупки доли в общем имуществе участников долевой собственности, в силу которого сначала выполняются требования привилегии, а затем собственник или уполномоченное лицо получает право распоряжаться указанной долей в общем порядке.

Несмотря на то что объекты недвижимости в приведенных выше делах отличаются (в первом деле это здание, имеющее отдельные входы; во втором — двухэтажное нежилое помещение с одним входом на первом этаже¹) и заявленные требования были сформулированы по-разному (в первом деле — о признании незаконным решения о приватизации муниципального имущества, признании преимущественного права покупки доли, об обязанности подготовки и направлении проекта договора купли-продажи доли; во втором — о переводе на сособственника прав и обязанностей покупателя доли), суды в обоих случаях руководствовались положениями ст. 250 ГК РФ и Закона о приватизации, истолковав и применив их по-разному.

В связи с этим приведенные судебные акты свидетельствуют о необходимости в целях правильного применения положений ст. 250 ГК РФ и Закона о приватизации и, соответственно, обеспечения единообразия при рассмотрении дел этой категории поставить на обсуждение ряд вопросов.

1. Определение надлежащего способа защиты нарушенного права

Как известно, перечень способов защиты гражданских прав содержится в ст. 12 ГК РФ и не является исчерпывающим.

В числе прочих ст. 12 ГК РФ предусматривает такие способы защиты гражданских прав, как признание права, признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления. Для случаев нарушения преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности ст. 250 ГК РФ предусмотрен дополнительный способ защиты гражданских прав — перевод на другого участника долевой собственности прав и обязанностей покупателя. В тех случаях, когда сторона, для кото-

¹ По нашему мнению, данное обстоятельство не имеет юридического значения, поскольку в обоих случаях речь идет о доле в праве, а не о выделенной в натуре части здания/помещения.

рой заключение договора обязательно в силу ГК РФ или иного закона, уклоняется от его заключения, п. 4 ст. 445 ГК РФ предусмотрен еще один способ защиты гражданских прав — требование о понуждении заключить договор. При этом по смыслу ст. 445 ГК РФ обратиться в суд с иском о понуждении заключить договор может контрагент только после направления проекта договора другой стороне и неполучения ответа в установленный законом срок.

Как видно из приведенных выше дел, в первом деле истец объединил в одном исковом заявлении несколько требований: о признании незаконным решения о приватизации муниципального имущества, признании преимущественного права покупки доли, об обязанности подготовки и направлении проекта договора купли-продажи доли.

При этом из содержания судебных актов не следует, что истец, обращаясь с требованием о понуждении заключить договор, направлял ответчику проект договора и ответчик отказался от заключения договора либо не направил ответа в установленный законом срок. Наоборот, истец просил суд обязать ответчика подготовить и направить проект договора купли-продажи доли.

В связи с этим суду следовало разрешить вопрос об оставлении искового заявления без рассмотрения, поскольку истцом не соблюден установленный для данной категории дел или предусмотренный договором сторон досудебный порядок урегулирования спора (абз. 2 ст. 222 ГПК РФ).

Если бы истцом был бы соблюден досудебный порядок урегулирования спора, возникает вопрос о том, выбран ли истцом надлежащий способ защиты нарушенного права.

Есть основания полагать, что в тех случаях, когда торги по продаже доли в праве общей долевой собственности еще не состоялись (только опубликовано объявление о проведении торгов), то предъявление иска о признании незаконным решения о приватизации муниципального имущества, о понуждении заключить договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество (после направления проекта договора другой стороне и неполучения ответа в установленный законом срок) представляется правильным, поскольку спорная доля еще не отчуждена, следовательно, отсутствует субъект, к которому мог быть предъявлен иск о переводе прав и обязанностей покупателя.

При этом предъявление требования о признании преимущественного права покупки доли представляется излишним, поскольку

ку охватывается требованием о понуждении заключить договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество и входит в обоснование исковых требований.

В тех же случаях, когда торги по продаже доли состоялись, надлежащим способом защиты нарушенного права, предусмотренным ст. 250 ГК РФ, будет предъявление иска о переводе на сособственника прав и обязанностей покупателя доли, что и было сделано истцом во втором деле.

2. Наличие преимущественного права покупки доли, отчуждаемой на торгах

Вопрос о наличии преимущественного права покупки доли, отчуждаемой на торгах, неоднозначно решается не только в судебной практике, но и в доктрине.

Так, согласно первому подходу, высказанному К.И. Скловским, преимущественное право не может быть осуществлено при продаже доли с публичных торгов, так как само по себе преимущественное право покупки, являясь привилегией, т.е. предоставляющее преимущества одному лицу по сравнению с другими, несовместимо с механизмом торгов, который основан на равном состязании всех его участников. При этом не только публичные торги, но и торги, проводимые продавцом в частном порядке, т.е. по собственной воле, также исключают осуществление преимущественного права покупки¹.

Согласно второму подходу, высказанному К.Б. Ярошенко, правило о неприменении преимущественного права покупки при проведении публичных торгов следует толковать лишь в том смысле, что, если участник общей долевой собственности, не воспользовавшийся предварительно таким правом, впоследствии примет участие в торгах, воспользоваться им он уже не сможет. Вместе с тем, если публичные торги были проведены без соблюдения требований ст. 255 ГК РФ, т.е. преимущественное право покупки участников общей собственности было нарушено, заинтересованные лица вправе поставить вопрос о признании торгов недействительными².

¹ См.: Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут, 2004; СПС «КонсультантПлюс».

² См.: Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. М.: Статут, 2008; СПС «КонсультантПлюс».

СОДЕРЖАНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	3
-------------------------	---

I. ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Николаев М.Н.

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА КВАРТИРЫ В НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ	4
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Петрухин М.В.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ В ПРАВЕ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ОТЧУЖДАЕМОЙ НА ТОРГАХ	14
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Белобабченко М.К.

СПОРЫ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ НЕОБОСНОВАННОМ УКЛОНЕНИИ БАНКА ОТ ПРИНЯТИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ	24
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Ярошенко К.Б.

КТО ОБЯЗАН ВОЗМЕСТИТЬ ВРЕД, ПРИЧИНЕННЫЙ В РЕЗУЛЬТАТЕ ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНОГО ПРОИСШЕСТВИЯ? (практика применения судами ч. 2 п. 1 ст. 1079 ГК РФ)	33
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Сучкова Н.В.

О ПРОЦЕДУРЕ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ ЗАВЕЩАНИЯ	45
------------------------------------------------------------	----

II. СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

Шелютто М.Л.

СПОРЫ ОБ ИЗМЕНЕНИИ МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА ДЕТЕЙ (ИХ ПЕРЕСЕЛЕНИИ С ОДНИМ ИЗ РОДИТЕЛЕЙ ЗА ГРАНИЦУ ИЛИ В ПРЕДЕЛАХ СТРАНЫ)	57
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

III. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Ефимов А.Ф., Николаев М.Н.

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ РАЗРЕШЕНИЯ СУДАМИ СПОРОВ О ПЕРЕСЕЧЕНИИ (НАЛОЖЕНИИ) ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДРУГИХ КАТЕГОРИЙ	76
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Емельянцеv В.П.

СПОРЫ О МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИИ И ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	87
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

IV. ТРУДОВОЕ ПРАВО

Коршунова Т.Ю.

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАСТОРЖЕНИЯ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА ЗА РАЗГЛАШЕНИЕ ОХРАНЯЕМОЙ ЗАКОНОМ ТАЙНЫ (ГОСУДАРСТВЕННОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ, СЛУЖЕБНОЙ И ИНОЙ), СТАВШЕЙ ИЗВЕСТНОЙ РАБОТНИКУ В СВЯЗИ С ИСПОЛНЕНИЕМ ИМ ТРУДОВЫХ ОБЯЗАННОСТЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ РАЗГЛАШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ ДРУГОГО РАБОТНИКА	107
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

V. ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

Долова М.О.

ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ О ЗАЩИТЕ НЕОПРЕДЕЛЕННОГО КРУГА ЛИЦ В ГРАЖДАНСКОМ СУДОПРОИЗВОДСТВЕ	119
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Лесницкая Л.Ф.,

Забрамная Н.Ю.

ОБ УТОЧНЕНИИ ПРАВИЛ ПЕРЕСМОТРА СУДЕБНЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЙ ПО НОВЫМ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ п. 5 ч. 4 ст. 392 ГПК РФ	132
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

VI. АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО

Ульянов А.В.

ЮРИДИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИЗНАНИЯ СУДОМ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ АДМИНИСТРАТИВНОГО АКТА ОБ ОТКАЗЕ В УСТАНОВЛЕНИИ ПРАВА	145
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Беляева О.А.

АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ ДОМИНИРУЮЩИМ ПОЛОЖЕНИЕМ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБОРОННОГО ЗАКАЗА (решение Верховного суда Республики Марий Эл от 31 января 2018 г. по делу № 7Р-44/2018)	157
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

VII. УГОЛОВНОЕ ПРАВО И УГОЛОВНЫЙ ПРОЦЕСС

Макарова О.В.

О ПРАКТИКЕ РАССМОТРЕНИЯ СУДАМИ ХОДАТАЙСТВ ОСУЖДЕННЫХ ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ ОТ НАКАЗАНИЯ В СВЯЗИ С БОЛЕЗНЬЮ	168
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Руднев В.И.

РАССМОТРЕНИЕ СУДАМИ ХОДАТАЙСТВ О ПРОДЛЕНИИ СРОКОВ СОДЕРЖАНИЯ ПОД СТРАЖЕЙ	179
-----------------------------------------------------------------------------------	-----