

КОРПОРАТИВНЫЙ ЮРИСТ

www.clj.ru

№7 • ИЮЛЬ • 2014

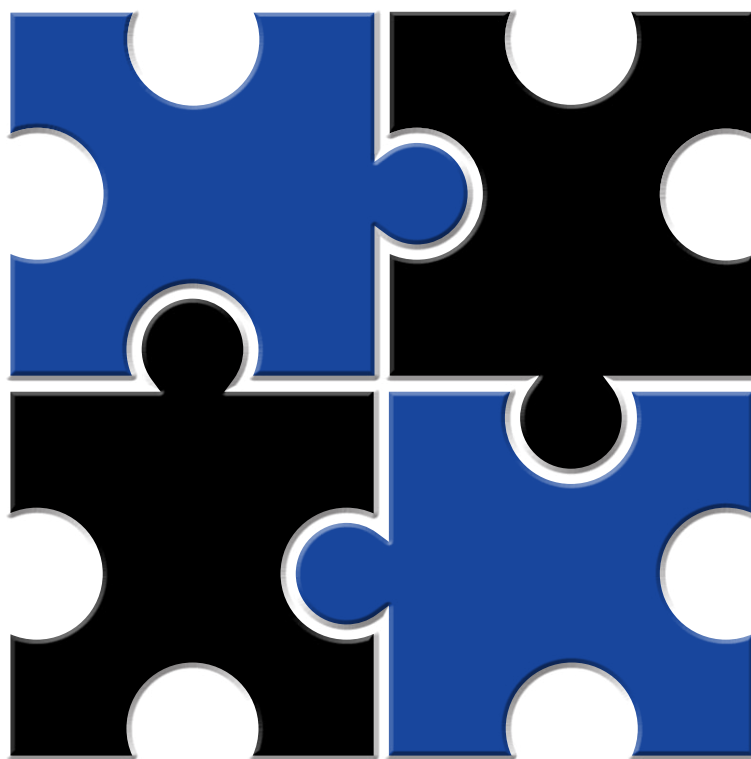


Wolters Kluwer



МЦФЭР
ПРАВО

ПРАКТИКУМ



ПРИ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОДДЕРЖКЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РФ,
ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РФ, ВЕРХОВНОГО СУДА РФ

Самовольные
постройки
в динамике

12

Залог
по новым
правилам

24

Доверенность
вместо
договора?

28

Секьюритизация.
Перезагрузка

34

Программа повышения квалификации «Корпоративный юрист»

Участие бесплатное.

Регистрация и более подробная информация
на сайте **www.clj.ru**

Темы ближайших вебинаров:

- Развитие концепции необоснованной налоговой выгоды + усиление ответственности за налоговые преступления.
- Практические аспекты использования интеллектуальной собственности в коммерческой деятельности с учетом последних изменений гражданского законодательства.
- Новое в секьюритизации неипотечных активов.
- Проблемные вопросы наследования бизнеса.
- Новеллы международного налогообложения: инициативы Минфина, подходы налоговых органов, позиция арбитражных судов.



30 июля 2014 г.

Авторский вебинар

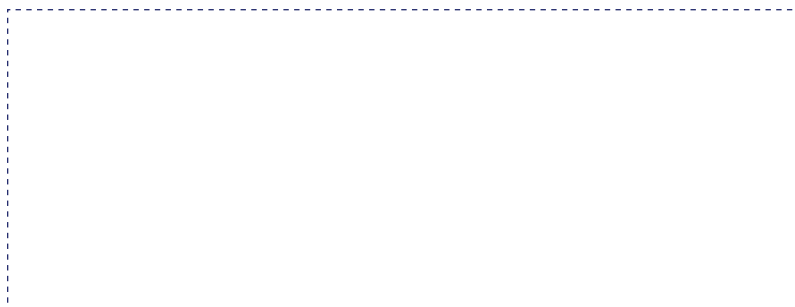
от Сергея Патракеева

«Право ограниченного пользования
земельными участками»

**Специальные бонусы для подписчиков журналов
«Корпоративный юрист» и «Корпоративный юрист.
Практикум»:**

- возможность в числе первых получить ответ спикера на свой вопрос;
- сертификат об участии в Программе повышения квалификации «Корпоративный юрист»;
- неограниченный доступ к презентационным материалам лекторов и видеозаписям вебинаров.

Для получения бонусов просто введите код подписчика
при регистрации на сайте **www.clj.ru**





Объединив высшие суды, законодатели взялись за слияние процессуальных кодексов. Возглавивший специальную группу по разработке концепции и проекта единого ГПК РФ председатель Комитета Госдумы РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству

Павел Крашенинников сообщил о том, что концепция нового ГПК РФ будет готова уже к концу 2014 г. Новый Кодекс не только объединит АПК РФ и ГПК РФ, но и будет регулировать административное судопроизводство.



КОММЕРЧЕСКИЕ СДЕЛКИ

Илья Дедковский
Залог
по новым правилам

24

Елена Шильникова
Доверенность вместо договора?

28



ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

*Олег Ушаков,
Александр Фильчуков*
Секьюритизация. Перезагрузка

34

Юлия Михальчук
Яма на дороге

39



РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

Ирина Канина
Азы грамотной претензии

44

Татьяна Ларина
Уголовное наказание для злостных должников

53



Выбор редакции

Принудительное
исполнение и баланс
интересов

*Интервью с директором
ФССП России – главным
судебным приставом РФ
Артуром Парфенчиковым*

6

*Николай Андрианов
Самовольные
постройки в динамике*

12



ТАКЖЕ В НОМЕРЕ

Новости	4
Инфографика	10
Слушается дело. ТОП-5 июля	13
Консультация юриста	32
Обобщение судебной практики. Арендная плата за землю	47
Бремя судебных расходов	53
Блицопрос	59

Материалы
наших экспертов
доступны в iPad-версии
журнала
«Корпоративный юрист»



Учредитель и издатель – ЗАО «МЦФЭР»

Генеральный директор Максим Межанский
Директор Издательского дома МЦФЭР
Валентин Гирихиди
Главный редактор Издательского дома
МЦФЭР Екатерина Богданова

«МЦФЭР ПРАВО»

Руководитель Ольга Гревцева
Главный редактор журнала
«Корпоративный юрист. Практикум»
Алексей Каширин
Главный редактор журнала
«Корпоративный юрист» Ксения Богданова
Выпускающий редактор Алёна Авраменко
Редактор Инна Левит
Дизайн Ирина Дороднова, Ольга Сутемьева
Верстка Галина Радимова

Редакционный совет

Бевзенко Роман Сергеевич,
начальник Управления частного права
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

Витрянский Василий Владимирович,
заместитель Председателя
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации (в отставке)

Дедов Дмитрий Иванович,
судья Европейского суда по правам человека,
судья Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

Клеандров Михаил Иванович,
судья Конституционного Суда
Российской Федерации

Пепеляев Сергей Геннадьевич,
управляющий партнер компании
«Пепеляев Групп»

Петрова Виктория Владимировна,
судья Федерального арбитражного суда
Московского округа

Степанов Дмитрий Иванович,
магистр частного права,
партнер Адвокатского бюро
«Егоров, Пугинский,
Афанасьев и партнеры»

Чубаров Вадим Витальевич,
вице-президент Торгово-промышленной
палаты Российской Федерации

Размещение рекламы

Руководитель Наталья Синицина,
nsinitina@mcfr.ru
тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 27-45
Ведущий менеджер Елена Романенко,
eromanenko@mcfr.ru,
тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-10

Служба клиентской поддержки

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-17;
факс: 8 (495) 933-52-62;
e-mail: ap@mcfr.ru
Претензии по доставке направляйте
по факсу: 8 (495) 933-52-62,
e-mail: pressa@mcfr.ru
Редакция не несет ответственности
за содержание рекламных материалов.
Мнение редакции может не совпадать
с мнением авторов.
Перепечатка материалов, опубликованных
в журнале «Корпоративный юрист.
Практикум», допускается только
с письменного согласия редакции.
Свидетельство: ПИ № ФС77-54652
от 09.07.2013. Выдано Федеральной
службой по надзору в сфере связи,
информационных технологий
и массовых коммуникаций.
Цена свободная.
Подписано в печать 24.06.2014.
Дата выхода в свет 02.07.2014.
Формат 60 × 90/8. Тираж 6000 экз.
Усл. печ. л. 8
Изд. № 6219. Заказ № 589-ОП
ЗАО «МЦФЭР»
Юридический адрес:
129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20
Отпечатано
в ООО «Чебоксарская типография № 1»
428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары,
пр. И. Яковлева, д. 15

Адрес редакции

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,
д. 38А, стр. 17
Тел.: 8 (495) 937-90-80
www.clj.ru, www.proflit.ru
Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9
E-mail: pravo@mcfr.ru
Подписные индексы
«Роспечать» – 37242 (полугодовая)
«Почта России» – 99923 (полугодовая)
«Пресса России» – 42460 (полугодовая)

© ЗАО «МЦФЭР», 2014

Читайте в следующем номере:

- Срок имеет значение
С какого момента оспоренный в суде нормативный правовой акт признается недействующим?
- Пороки реформы
С какими негативными правовыми последствиями корпоративной реформы столкнулись акционерные общества?
- Последствия деофшоризации
Офшоры сегодня: на пользу или во вред?

КОНСТИТУЦИОННОМУ СУДУ УТОЧНИЛИ ПРОЦЕДУРЫ

Принят Федеральный конституционный закон от 04.06.2014 № 9-ФКЗ «О внесении изменений в Федеральный конституционный закон “О Конституционном Суде Российской Федерации”», предусматривающий ряд поправок в процедуры рассмотрения дел КС РФ.

В частности, правомочный состав суда сокращается до двух третей от общего числа судей, добавляется возможность принимать решения по организационным вопросам большинством от действующих (а не от всех) судей, уточняется срок подачи жалобы в порядке конкретного нормоконтроля, появляется возможность рассмотрения без слушания дел в порядке абстрактного нормоконтроля в отношении федеральных законов и конституций (уставов) субъектов РФ, а также конкретизируются вопросы, связанные с полномочиями КС РФ.

Так, указано, что утрата оспариваемым актом юридической силы влечет отказ КС РФ в принятии обращения к рассмотрению, за исключением ситуации, когда оспариваемый акт продолжает применяться в правоотношениях, возникших в период его действия.

Еще одна новелла касается ситуации, при которой решение Европейского суда по правам человека фактически становится препятствием для применения норм российского законодательства. В таком случае теперь можно будет подать в КС РФ запрос о подтверждении конституционности таких норм.

ЗАЕМНЫЙ ТРУД ЗАПРЕЩЕН!

Принят Федеральный закон от 05.05.2014 № 116-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», содержащий пакет поправок, регулирующих так называемый заемный труд, деятельность агентств по предоставлению персонала и отношения по предоставлению прикомандированных работников (secondment). Прежде всего в ТК РФ введен прямой запрет на труд, осуществляемый работником по распоряжению работодателя в интересах, под управлением и контролем лица, не являющегося работодателем данного работника. В то же время предусмотренная Законом № 116-ФЗ новая гл. 53.1 ТК РФ регулирует труд работников, направляемых временно работодателем к другим лицам по договору о предоставлении труда работников (персонала). Такие отношения правомерны, если носят временный (до девяти месяцев) характер, а предоставляющим работников лицом подразумеваются частные агентства занятости, зарегистрированные на территории России, имеющие уставный капитал в 1 млн руб. и прошедшие аккредитацию. Также отношения по предоставлению прикомандированных работников допускаются между аффилированными лицами либо на основании акционерного соглашения.

СУДЕБНОЙ СИСТЕМЕ ОБНОВИЛИ БАЗУ

Опубликованы законодательные акты, регламентирующие работу судеб-

ной системы после объединения высших судов.

Так, Федеральный конституционный закон от 04.06.2014 № 8-ФКЗ «О внесении изменений в Федеральный конституционный закон “Об арбитражных судах в Российской Федерации” и статью 2 Федерального конституционного закона “О Верховном Суде Российской Федерации”» регулирует реформу системы арбитражных судов в связи с объединением ВАС РФ и ВС РФ. Помимо прочего, Закон № 8-ФКЗ устанавливает порядок назначения судей в состав президиума арбитражного суда – их утверждает Пленум ВС РФ по представлению председателя соответствующего суда. Срок нахождения судьи в составе президиума не ограничивается. Общая численность судей и работников аппаратов арбитражных судов определяется законом о федеральном бюджете, а ВС РФ устанавливает численность судей и работников аппаратов конкретных судов. Другая важная норма Закона № 8-ФКЗ касается юридической силы разъяснений Пленума ВАС РФ во время переходного периода – они применяются, пока не будут приняты соответствующие решения Пленума ВС РФ.

Федеральный закон от 04.06.2014 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами» регулирует подведомственность споров. Так, из компетенции арбитражных судов исключаются дела, связанные с оспариванием нормативных правовых актов и кадастровой стоимости земли, – теперь их будут рассматривать суды общей юрисдикции.

ОБОРОТ НАЛИЧНЫХ СРЕДСТВ: ЛИМИТ ПРЕЖНИЙ, НО ЕСТЬ НЮАНСЫ

Опубликовано Указание Банка России от 07.10.2013 № 3073-У «Об осуществлении наличных расчетов», уточняющее ограничения, связанные с расчетами наличными денежными средствами.



Завершилась главная судебная интрига

Совет Федерации утвердил **Вячеслава Лебедева**, являющегося действующим председателем ВС РФ, на пост председателя объединенного Верховного Суда РФ. На пост руководителя экономической коллегии единого ВС РФ Высшей квалификационной коллегией судей РФ рекомендован председатель ФАС Центрального округа **Олег Свириденко**.



РАКУРС

Как и ранее, такие ограничения не касаются физических лиц, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя, хотя, напомним, подобная мера широко обсуждалась, но развития пока не получила.

Не изменился и лимит наличных расчетов для организаций и ИП по одному договору – это 100 тыс. руб. или эквивалент в иностранной валюте, а также во многом остался прежним и перечень целей, на которые разрешается тратить наличные средства из кассы.

Нововведения же коснулись следующих вопросов. Во-первых, лимит в 100 тыс. руб. теперь не касается выплаты зарплат, выдачи денег под отчет и на личные нужды ИП. Перечень целей разрешенного расходования средств пополнился ссылкой на выдачу наличных денег при осуществлении операций банковским платежным агентом (субагентом) в соответствии с требованиями ст. 14 Федерального закона от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платежной системе». Появилось положение о необходимости соблюдения требований валютного законодательства РФ.

НАЛОГОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Опубликованы Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов.

Так, предусматривается введение в налоговое законодательство:

- понятия «Личный кабинет налогоплательщика» как способа взаимодействия налогоплательщика и ФНС России;
- института предварительного налогового разъяснения (контроля), который позволит налогоплательщику еще до совершения сделки получить у налогового органа мнение о правомерности и налоговых последствиях планируемой операции;
- прямого запрета на злоупотребление правами в сфере налогообложения;
- механизма оценки обоснованности получаемой налогоплательщиком налоговой выгоды;

ЗА РУБЕЖОМ

Катар отрицает обвинения в коррупции

Комитет по организации чемпионата мира по футболу – 2022 эмирата Катар выступил с опровержением обвинения в подкупе должностных лиц Международной федерации футбола (ФИФА) с целью победы в конкурсе на право проведения чемпионата. В своем обращении комитет заявил, что всегда придерживался самых высоких этических стандартов при участии в конкурсах.

Ранее британская газета The Sunday Times сообщила о якобы имевшем месте подкупе сотрудников ФИФА. Речь шла о взятке в сумме 5 млн долларов. По утверждению газеты, редакция располагает множеством сообщений электронной почты и иных документов, полученных от осведомителей и подтверждающих создание секретных фондов и использование их средств для уплаты взяток.

Кроме того, The Sunday Times сообщила о том, что Мохаммед Бин Хаммам, на протяжении более чем 16 лет являвшийся членом исполнительного комитета ФИФА и исключенный из него в 2012 г. за нарушения, допущенные им в качестве президента Азиатской конфедерации футбола (AFC), способствовал голосованию в пользу Великобритании с целью воспрепятствовать победе России при выборе места проведения чемпионата мира по футболу в 2018 г.

Комитет по организации чемпионата мира по футболу – 2022 эмирата Катар заявил, что Бин Хаммам не являлся его должностным лицом и не играл никакой неофициальной роли при участии арабского государства в конкурсе на право проведения чемпионата.

- новой формы налогового контроля – горизонтального мониторинга, предусматривающего расширенное информационное взаимодействие налогоплательщиков с налоговыми органами.

БИТВА ЗА ВЫХОДНЫЕ

Минтруд России разработал проект постановления Правительства РФ «О переносе выходных дней в 2015 году».

В проекте, в частности, предлагается перенести выходной день с субботы 3 января на пятницу 9 января, а с воскресенья 4 января – на понедельник 4 мая, что позволит россиянам отдохнуть в январе 2015 г. целых 11 дней. При этом в мае будущего года отдых продлится сначала четыре дня

(с 1 по 4 мая), а затем еще три дня (здесь возможны варианты – с 8 по 10 мая или с 9 по 11 мая).

Напомним, что перенос выходных осуществляется в том случае, если праздничные дни, упомянутые в ст. 112 ТК РФ, совпадают с субботой и воскресеньем. Кроме того, в настоящее время в Госдуме проходит рассмотрение законопроект № 516711-6 «О внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации», авторы которого предлагают существенно сократить перечень общенародных нерабочих праздничных дней. Выпадающие выходные дни предлагается компенсировать предоставлением работнику дополнительных отпусков общей продолжительностью 10 дней, которые он будет вправе самостоятельно использовать в удобное для него время.

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИСПОЛНЕНИЕ И БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ



Чаще всего даже самая простая судебная тяжба не заканчивается для сторон с вынесением судебного акта. Их ждет следующее испытание – исполнительное производство. На этой стадии судебного процесса проблем тоже возникает много. Какие проблемы исполнительного производства волнуют сегодня практикующих юристов? На вопросы редакции журнала «Корпоративный юрист. Практикум» ответил директор ФССП России – главный судебный пристав РФ АРТУР ПАРФЕНЧИКОВ.

ДОСЬЕ

Артур Олегович Парфенчиков

Действительный государственный советник юстиции РФ 1 класса. Заслуженный юрист РФ.

Награжден орденом Почета и медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени.

В 1987 г. окончил юридический факультет Ленинградского государственного университета им. А.А. Жданова.

С 1987 г. – помощник прокурора Олонецкого района прокуратуры Республики Карелия, с 1988 г. – следователь прокуратуры Олонецкого района Республики Карелия.

С 1991 г. – заместитель прокурора г. Сортавала Республики Карелия.

С 1995 г. – заместитель прокурора г. Петрозаводска Республики Карелия, с 2000 г. – прокурор г. Петрозаводска Республики Карелия.

С 2006 г. – руководитель Управления ФССП России по г. Санкт-Петербургу – главный судебный пристав г. Санкт-Петербурга.

С 2007 г. – заместитель директора ФССП России – заместитель главного судебного пристава РФ.

29 декабря 2008 г. указом Президента РФ назначен директором ФССП России – главным судебным приставом РФ.

Выступая на IV Петербургском Международном Юридическом Форуме, Вы посвятили свой доклад проблемам взыскания долгов за электроэнергию. Почему Вами была выбрана именно эта тема?

Общая задолженность всех категорий должников за энергоресурсы на сегодняшний день составляет более 80 миллиардов рублей. Половина этой суммы – задолженность за электроэнергию, взыскать которую судебным приставам-исполнителям с юридических лиц очень сложно. Во время длительных судебных процессов фирмы успевают избавиться от имущества и скрыть денежные средства, обращать взыскание попросту не на что. Решить эту проблему можно через суд. Для этого истцу необходимо ходатайствовать о принятии судом в отношении должника обеспечительных мер.

Могут ли стороны исполнительного производства получить полные сведения о нем в режиме онлайн?

В банке данных исполнительных производств, о котором я подробно рассказывал Вам во время нашей прошлой встречи, запущен в работу новый сервис, с помощью которого можно получить сведения об исполнительных документах, возвращенных взыскателям по причине невозможности их исполнения (в связи с неустановлением места нахождения должника либо отсутствием у него денежных средств, доходов, имущества, достаточных для исполнения обязательств). Новый сервис также предоставляет информацию об исполнительных производствах, оконченных ввиду ликвидации организации-должника либо признания ее банкротом.

Статистика

- 2252 исполнительных производства – нагрузка на одного судебного пристава-исполнителя в 2013 г. (в 2012 г. – 2097 исполнительных производств).
- 83 тыс. уголовных дел находилось в производстве органов дознания ФССП России в 2013 г. (в 2012 г. – 80 тыс. уголовных дел).
- Более 522 тыс. человек доставлено в суды на основании постановлений судей в 2013 г. (в 2012 г. – более 533 тыс. человек).

Также теперь в режиме онлайн, кроме привычного набора данных (фамилия, имя, отчество гражданина или наименование юридического лица, на которых судом наложены обязательства, номер исполнительного производства и дата его возбуждения), будут доступны сведения о размере непогашенной (оставшейся) задолженности по исполнительному документу.

В тестовом режиме работает «личный кабинет» сторон исполнительного производства. Зарегистрированные в нем пользователи могут в режиме реального времени получать информацию обо всех процессуальных действиях судебного пристава-исполнителя и с помощью интернет-приемной направлять ФССП России интерактивные заявления.

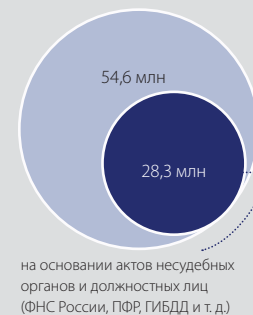
Представим себе следующую ситуацию. Судебный пристав-исполнитель потерял дело и уволился. Можно ли привлечь его к ответственности?

Утеря материалов исполнительного производства – это серьезное дисциплинарное нарушение. Оно влечет принятие мер по их восстановлению и дисциплинарную проверку на предмет наличия в действиях потерявшего дело судебного пристава-исполнителя, в том числе уволившегося, состава преступления, например, халатности, злоупотребления или даже каких-то корыстных мотивов. Подобные случаи в обязательном порядке должны расследоваться правоохранительными органами, чтобы те дали оценку причинам утери материалов исполнительного производства, установили вину того или иного сотрудника службы судебных приставов, в том числе бывшего, и сделали вывод о наличии состава преступления.

Какие последствия ждут должников, не исполняющих судебное постановление о назначении уголовного штрафа?

Факт неуплаты уголовного штрафа является злостным уклонением от исполнения судебного решения и может повлечь замену штрафа на другой, более суровый вид уголовного наказания, вплоть до лишения свободы. Уголовный штраф – это не долг, а наказание, поэтому в отношении него не может быть вынесен акт о невозможности взыскания.

Возбуждение исполнительных производств в России в 2013 г.



1,1 млн постановлений о возбуждении исполнительных производств было отменено в связи с установлением факта добровольной оплаты долга

Взыскания судебными приставами в пользу граждан и юридических лиц в 2013 г.

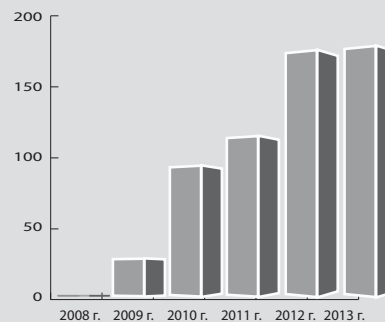


Борьба с коррупцией в ФССП России

Возбуждено уголовных дел по ст. 290 УК РФ («Получение взятки») в отношении работников ФССП России



Возбуждено уголовных дел за дачу взятки работникам ФССП России в отношении граждан



В каких случаях должник может быть привлечен к уголовному наказанию за неисполнение судебного решения?

Критерии, позволяющие определить злостного неплательщика, лежат в плоскости оценки объективной стороны данного преступления. Судебный пристав, а потом и следователь должны доказать, что у должника имелась реальная объективная возможность оплатить долг, но он этого не сделал специально (сокрытие счетов, вывод имущества и прочее). Это, наверное, главный признак злостного неплательщика. Следует также добавить, что мы не привлекаем к уголовной ответственности должников, размер долга которых составляет менее 1,5 миллиона рублей.

Могут ли судебные приставы арестовать единственное жилье должника?

КС РФ позволяет судебным приставам накладывать арест на единственное жилище должника, и такая практика уже есть. Кстати, сейчас Госдума рассматривает законопроект, содержащий порядок реализации судебными приставами-исполнителями полномочий по аресту единственного жилья должника. Самое важное в делах данной категории – соблюдение баланса прав и интересов должника и взыскателя, и сотрудники нашей службы его учитывают. Кстати, сравнивая отечественную правовую систему с европейскими, мы видим, что процедура изъятия у должника единственного жилья широко распространена. Она не простая, очень спорная

(в том числе это касается и Европы), но она существует.

Каков максимальный срок исполнительного производства?

Предела исполнительному производству в нашей стране нет. Оно может длиться пять, десять и даже сорок лет. При этом отечественное правовое регулирование данного вопроса не является исключительным. Во многих прогрессивных правовых системах срок давности исполнительного производства является продолжительным или вовсе не ограничен, например в Финляндии.

Что Вы думаете о законодательном закреплении в России института банкротства физических лиц?

Закон о банкротстве физических лиц имеет право на жизнь. Мы тоже участвовали в обсуждении его проекта и высказали свои замечания и предложения. Надеюсь, они будут учтены в окончательной версии. Во многих развитых правовых системах такой закон есть и он прекрасно себя показал.

Может ли пристав арестовать денежные средства, имеющиеся на кредитной банковской карте должника?

Это очень непростой вопрос. На него нельзя ответить однозначно. В каждом отдельно взятом случае нужно читать и анализировать конкретный кредитный договор. Я склонен думать, что такие денежные средства нельзя расценивать как имущество должника. Но только расследование и доказательства помогут понять их природу.

Беседовал Алексей Каширин, главный редактор журнала «Корпоративный юрист. Практикум»

Выберите удобный для вас способ подписки



В редакции по выгодной цене

- Оплатите счет, вложенный в журнал
- Подпишитесь, позвонив по тел. 8 (495) 937-9082
- Оформите заказ на сайте www.proflit.ru/law

На почте

Заполните абонемент на подписку.

Индексы в каталогах:

«Роспечать» – 37242

«Почта России» – 99923

«Пресса России» – 42460

В альтернативном агентстве вашего города

Москва

- ООО Агентство «Урал-Пресс», 8 (495) 789-8636, доб. 3105

Санкт-Петербург

- ООО «Прессинформ Сервис», 8 (812) 786-5829

Калининград

- ООО «Пресса-Подписка», 8 (4012) 53-5081

Киров

- ООО «Деловая Пресса», 8 (8332) 37-7211

Красноярск

- ООО «Фирма "АЛЗАР"», 8 (391) 274-2282, 291-3182

Новокузнецк

- ИП Жданова В.Ю., 8 (3843) 72-1921
- ИП Макеева Л.В., 8 (3843) 72-9031

Пермь

- ООО «ПРЕССА-ЛЮКС», 8 (342) 271-4208, 278-6776, 282-4886

Псков

- ЗАО «Печать Плюс», 8 (8112) 66-9194, 66-1879

Саратов

- ООО «Орикон-Пресс АДИ», 8 (8452) 52-4436, 33-8990

Тольятти

- ООО «АДП-Информ», 8 (8482) 66-4934, 68-1153

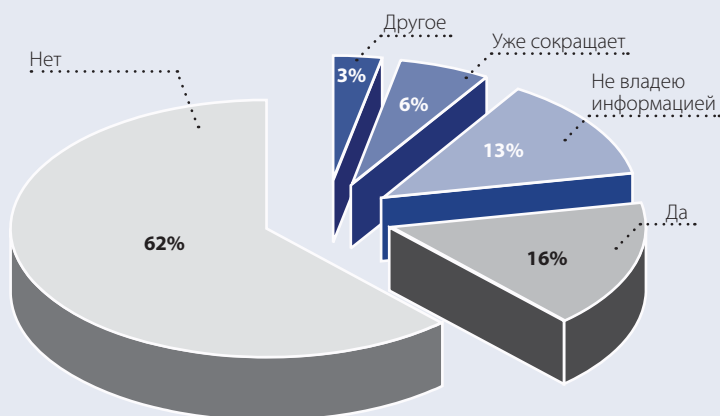
Тюмень

- ООО «Деловая Пресса», 8 (3452) 67-2419, 69-6750

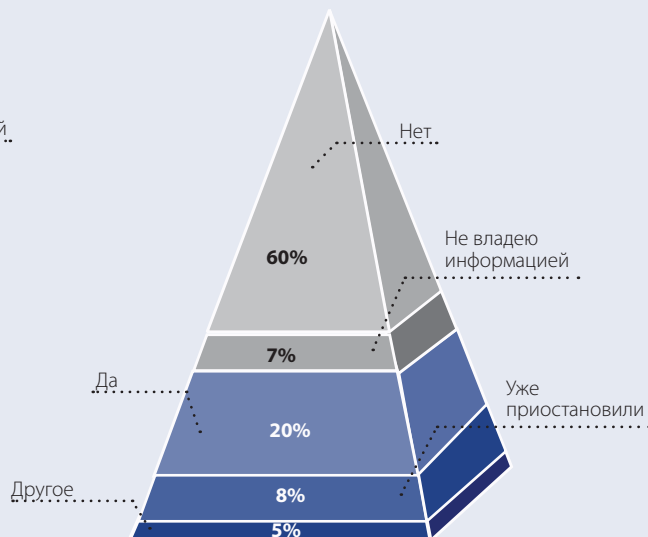


Большинство работодателей придерживаются запланированных бюджетов на персонал и не собираются сокращать сотрудников

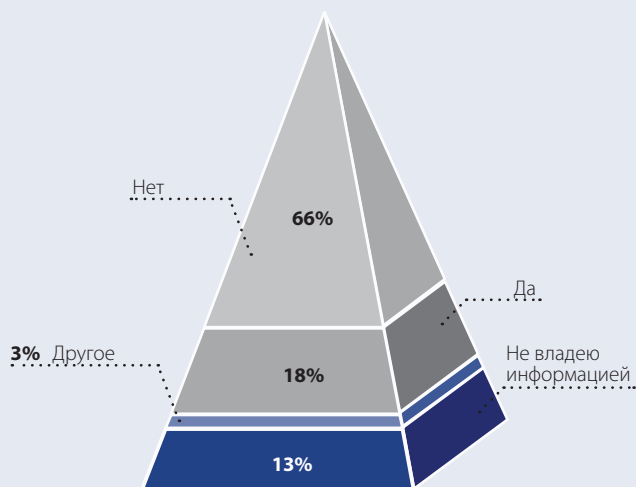
Собирается ли ваша компания сокращать сотрудников в ближайшие 3–6 месяцев?



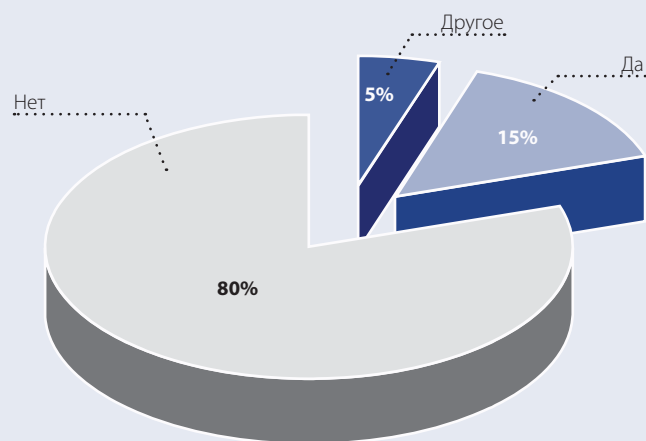
Приостанавливаете ли вы подбор нового персонала в ближайшие 3–6 месяцев?



Пересматриваете ли вы бюджет в связи с возможным ростом зарплатных ожиданий кандидатов на новые вакансии?



Готовы ли вы рассматривать менее квалифицированных сотрудников на новые позиции?



Опрос подготовлен рекрутинговой компанией Antal Russia

В фокусе

Коммерческие
сделки

Финансовые
риски

Разрешение
споров



В ФОКУСЕ

Самовольные постройки в динамике

Слушается дело. Топ-5 июля



НИКОЛАЙ АНДРИАНОВ

старший юрист практики «Недвижимость. Земля. Строительство» юридической фирмы VEGAS LEX

САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ В ДИНАМИКЕ

В профессиональной юридической среде сформировалось мнение, что подход судов общей юрисдикции к вопросам самовольного строительства является более мягким по сравнению с практикой арбитражных судов. Однако анализ нового обзора судебной практики, подготовленного ВС РФ, свидетельствует, что во многом точки зрения судов двух систем совпадают, а по некоторым вопросам ВС РФ придерживается даже более жесткой позиции, чем ВАС РФ.

ПОДВЕДОМСТВЕННОСТЬ И ПОДСУДНОСТЬ СПОРОВ

В Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – *Постановление № 10/22*) отсутствуют специальные разъяснения по вопросу разграничения подведомственности споров о самовольных постройках. В пункте 2 Постановления № 10/22 лишь имеется общее указание, что споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью дел, установленной ГПК РФ, АПК РФ, а также иными федеральными законами.

В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражны-

ми судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – *Информационное письмо № 143*) указанным вопросам также не уделено внимания. В пункте 1 Информационного письма № 143 Президиум ВАС РФ ограничивается разъяснением, что принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании решения суда (а не в административном порядке).

Согласно ст. 22 ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают иски с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских правоотношений, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов.

В силу ст. 28 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами, за исключением дел, рассматриваемых Московским городским судом в соответствии с ч. 3 ст. 26 ГПК РФ.

Из Определения КС РФ от 18.10.2012 № 1968-О следует, что подведомственность дел арбитраж-

3 РАЗЪЯСНЕНИЯ ВЫСШИХ СУДОВ

Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г.

ным судам по общему правилу определяется на основании двух взаимосвязанных критериев:

- субъектный состав спора;
- характер спорных правоотношений.

Гражданин, не являющийся индивидуальным предпринимателем на момент обращения в арбитражный суд, может быть стороной арбитражного процесса только в случаях, предусмотренных АПК РФ и иными федеральными законами (п. 10 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года (утв. Президиумом ВС РФ 10 апреля 2013 г.), Определения ВС РФ от 05.06.2012 № 4-КГ12-4, от 10.12.2013 № 25-КГ13-3).

В пункте 13 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что дела с участием граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя или утративших его, подведомственны судам общей юрисдикции, за исключением случаев, когда такие дела были приняты к производству арбитражным судом с соблюдением правил о подведомственности до наступления указанных обстоятельств. Гражданин, занимающийся предпринимательской деятельностью, но не прошедший государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, не приобретает в связи с занятием этой деятельностью статуса предпринимателя. Споры с участием таких лиц, в т. ч. связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, подведомственны суду общей юрисдикции.

Разъяснения, содержащиеся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г. (далее – Обзор), соответствуют приведенным правовым позициям и развивают их. Как указал ВС РФ, поскольку основными критериями отнесения того или иного спора к подведомственности арбитражного суда являются его субъектный состав и экономический характер, применяемые в совокупности, спор о возведенной физическим лицом самовольной постройке, представляющей собой объект недвижимости, который может быть использован в предпринимательских целях, подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции при отсутствии в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие у лица, осуществившего постройку, статуса индивидуального предпринимателя. В то же время наличие у такого лица данного статуса не означает, что спор о самовольной постройке должен решать арбитражный суд (при отсутствии данных, свидетельствующих о том, что спорный объект не-

Слушается дело. » » » » ТОП-5 июля

Кто ответит за стояк?

♦ Постановление ФАС Московского округа
от 18.04.2014 № Ф05-3043/14 по делу № А41-15620/13

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с исковыми требованиями к открытому акционерному обществу о взыскании убытков.

Основанием для обращения в суд послужило следующее. Истец являлся собственником нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. Между собственниками жилых и нежилых помещений (заказчиками) в нем и ответчиком (управляющей организацией) был заключен договор управления многоквартирным домом, по которому ответчик обязался за плату предоставить собственникам комплекс коммунальных услуг, включая:

- осмотр сети холодного, горячего водоснабжения и канализации в местах общего пользования;
- осмотр оборудования сети центрального отопления в местах общего пользования;
- работы по аварийно-техническому обслуживанию.

В период оказания управляющей организацией услуг по управлению многоквартирным домом произошло несколько случаев залива нежилых помещений, принадлежавших истцу на праве собственности, что подтверждалось соответствующими актами и претензиями истца о ненадлежащем качестве оказываемых ответчиком услуг. В частности, из-за прорыва стояка, входящего в состав отопительной системы дома, было залито принадлежавшее истцу помещение с находящимся в нем товаром.

Истец указал, что в результате прорыва стояка ему был причинен имущественный ущерб, возникший в связи с устранением последствий залива, и сослался на заключение специалиста о причинах повреждения помещения, которым подтверждалось, что разрыв труб возник вследствие их ветхого технического состояния.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования были удовлетворены. Кассационная инстанция не нашла оснований для отмены вынесенных по делу судебных актов, указав следующее.

В соответствии с п. 10 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ст. 15 ГК РФ суды пришли к обоснованному выводу о том, что причиненный истцу реальный ущерб, подтвержденный соответствующим документами, подлежит возмещению ответчиком в полном объеме.

Довод заявителя о необоснованном отказе суда в удовлетворении ходатайства ответчика о назначении судебной экспертизы был рассмотрен судами и отклонен, поскольку у них отсутствовали основания не доверять представленным истцом заключениям экспертных организаций.

Штраф – за нарушение, но не за право

♦ Постановление ФАС Московского округа
от 23.05.2014 № Ф05-4541/14 по делу № А40-78361/13-127-752

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу о взыскании за-

движимости используется или будет использован для целей предпринимательской деятельности).

Указанные разъяснения должны способствовать сокращению количества отказов со стороны судов общей юрисдикции в принятии исковых заявлений по спорам о самовольных постройках по мотиву их неподведомственности (п. 1 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ). При этом в случае если суд общей юрисдикции необоснованно откажет в принятии заявления к производству по указанному основанию, спор должен быть разрешен по существу арбитражным судом (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.03.2013 № 14925/12 по делу № А40-91730/11-85-825).

Разрешен в Обзоре и вопрос о родовой и территориальной подсудности рассматриваемых споров. Как следует из содержащихся в нем разъяснений, дела по требованиям о сносе самовольной постройки, а равно о запрете самовольного строительства объекта недвижимости относятся к имущественным спорам, не подлежащим оценке, и подсудны районному суду по месту нахождения объекта спора.

ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ПРАВО НА ИСК О СНОСЕ

В пункте 22 Постановления № 10/22 к числу лиц, обладающих правом на предъявление иска о сносе самовольной постройки, отнесены:

- правообладатель (собственник, субъект иного вещного права или законный владелец) земельного участка, на котором возведена постройка;
- другие лица, права и законные интересы которых нарушает сохранение самовольной постройки;

- прокурор;
- уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Аналогичный круг субъектов процессуального права на иск о сносе самовольной постройки определен в пп. 2–4 Информационного письма № 143. При этом к числу государственных органов, обладающих правом на иск о сносе, Президиум ВАС РФ относит органы государственного строительного надзора (в случае, если постройка является самовольной по признаку возведения без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил).

В Обзоре не рассматривается вопрос, кто является надлежащим истцом по иску о сносе самовольной постройки, однако в нем содержится ряд разъяснений, касающихся принятия мер по обеспечению такого рода исковых требований.



В качестве меры по обеспечению иска о сносе самовольной постройки ВС РФ называет запрет на производство строительных работ.

Такой запрет, по мнению ВС РФ, может быть наложен судом как в отношении ответчика, так и в отношении иных лиц, фактически осуществляющих строительные работы на спорном объекте на основании гражданско-правовых либо трудовых договоров.

ПОСТРОЙКА БЕЗ РАЗРЕШЕНИЙ

В пункте 26 Постановления № 10/22 отмечено, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить:

- предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию;
- правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию.

В Информационном письме № 143 использована более жесткая формулировка. Так, согласно п. 9 Информационного письма № 143 право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные

КНИЖНАЯ ПОЛКА



ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ЦЕННЫЕ БУМАГИ. ЗАЩИТА ЧЕСТИ, ДОСТОИНСТВА И ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ. ОХРАНА ЧАСТНОЙ ЖИЗНИ. ПОСТАТЕЙНЫЙ КОММЕНТАРИЙ К ГЛАВАМ 6–8
Под ред. П. В. Крашенинникова
М.: Статут, 2014

Издание представляет собой постатейный комментарий к подразделу 3 «Объекты гражданских прав» раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, в котором рассматриваются изменения, внесенные в главы, посвященные объектам гражданских прав (движимым и недвижимым вещам, ценным бумагам и защите чести, достоинства, деловой репутации и частной жизни граждан).

Авторы приводят анализ правоприменительной практики и сравнительный анализ изменений положений ГК РФ с учетом Федерального закона от 02.07.2013 № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Обзор подготовлен с использованием системы «КонсультантПлюс»

разрешения, но не предприняло мер для их получения.

Той же логики придерживается ВС РФ. Как следует из Обзора, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если обратившееся в суд лицо по какой-либо независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью и использованием земель. Такой иск не может быть подан для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Причем вопрос о том, предпринимал ли истец меры по получению необходимых разрешений и согласований, ВС РФ предлагает выяснять уже при принятии искового заявления к производству. Как следует из Обзора, отсутствие в приложениях к исковому заявлению материалов документов, подтверждающих принятие надлежащих мер к легализации самовольной постройки (в частности, к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию), а также сведений о причинах отказа уполномоченного органа в их выдаче, не позволяет суду сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов лица, обращающегося в суд, что является обязательным условием для реализации права на судебную защиту (ч. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 4 ГПК РФ). Отсутствие указанных документов и сведений в соответствии со ст. 131, 132, 136 ГПК РФ является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения и предоставлении подавшему его лицу разумного срока для исправления недостатков. Если в установленный судом срок недостатки искового заявления устранены не будут, то оно подлежит возвращению истцу согласно ч. 2 ст. 136 ГПК РФ.

САМОСТРОЙ НА ЧУЖОЙ ЗЕМЛЕ

Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» из п. 3 ст. 222 ГК РФ исключено положение



ТОП-5 июля

долженности по фиксированной арендной плате, эксплуатационному платежу, переменной плате, а также штрафа за досрочное расторжение договора аренды и неустойки. Основанием для иска послужило следующее.

Между ООО и ОАО был заключен договор аренды нежилых помещений. После истечения его срока ответчик продолжал пользоваться помещениями при отсутствии возражений со стороны арендодателя, в связи с чем в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ договор аренды был возобновлен на неопределенный срок. Впоследствии ответчик освободил арендуемое помещение и направил истцу акт его приема-передачи.

Решением арбитражного суда с ОАО в пользу ООО взысканы в полном объеме суммы задолженности по фиксированной плате, переменной плате и эксплуатационным платежам, а также сумм штрафов и неустоек.

Апелляционный суд частично отменил решение нижестоящего суда, в части взыскания штрафа за досрочное расторжение договора аренды решение было оставлено без изменения.

Удовлетворяя требование о взыскании штрафа за досрочное расторжение договора аренды, апелляционный суд исходил из того, что при расторжении договора и возврате помещений ответчиком не были соблюдены условия договора, предусматривающие обязанность уведомить об этом арендодателя за 90 календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Тот же договор предусматривает, что при его одностороннем расторжении арендатор обязан уплатить штраф за досрочное расторжение в двукратном размере первоначального депозита (обеспечительного платежа) до даты расторжения договора.

Суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционного суда в части взыскания с ответчика штрафа за досрочное расторжение договора аренды. При этом он указал, что к ответчику не может быть применен штраф за досрочное расторжение договора, поскольку в рассматриваемом случае тот был расторгнут по предусмотренному законом основанию – ответчик воспользовался предоставленным ему законом правом в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды, заключенного на неопределенный срок, что не является случаем досрочного расторжения, предусмотренным договором в качестве основания для применения ответственности в виде штрафа.

Старый новый забор

♦ Постановление ФАС Московского округа
от 16.05.2014 № Ф05-3734/14 по делу № А40-30423/13

Префектура административного округа г. Москвы обратилась с иском к закрытому акционерному обществу о сносе (демонтаже) железобетонного забора. Требование, со ссылкой на ст. 12, 301 ГК РФ, ст. 2, 51 ГСК РФ, было основано на том, что ответчик самовольно, при отсутствии разрешительной документации, возвел указанный забор на земельном участке.

Ответчик в своих возражениях на иск указал, что приобрел нежилое здание и является собственником земельного участка, на котором оно находится, а железобетонным забором огорожен данный участок.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований было отказано.

Суд кассационной инстанции оставил вынесенные по делу судебные акты без изменения, отметив следующее.



Образован
Евразийский
экономический союз
(ЕАЭС).

Договор Министерства
иностраннных дел РФ
от 29.05.2014
«О Евразийском
экономическом союзе»

о том, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим ее на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что последний будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Действующая редакция п. 3 ст. 222 ГК РФ допускает признание права собственности на самовольную постройку за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Подобные изменения в законодательстве обусловили формирование в практике арбитражных судов подхода, согласно которому признание права собственности на самовольную постройку за лицом, не обладающим предусмотренными п. 3 ст. 222 ГК РФ правами на земельный участок (например, за лицом, владеющим им на праве аренды), невозможно (определения ВАС РФ от 28.10.2008 № 14189/08 по делу № А55-15572/2007, от 24.11.2008 № 14827/08 по делу № А73-1105/2008-22, от 04.03.2010 № ВАС-2678/10 по делу № А12-6035/2009, от 07.09.2010 № ВАС-12104/10 по делу № А73-20636/2009, от 08.10.2010 № ВАС-13418/10 по делу № А73-16081/2009,

от 14.12.2010 № ВАС-16512/10 по делу № А13-4690/2009, от 26.05.2011 № ВАС-3802/11 по делу № А32-8575/2009, от 11.10.2012 № ВАС-13432/12 по делу № А41-36235/11).

В Информационном письме № 143 данный вопрос отражения не нашел, а ВС РФ придерживается по нему иной позиции.

Еще в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 01.08.2007) было разъяснено, что право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен истцу по договору аренды для строительства, может быть признано в случае, если:

- она создана без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил;
- ее сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Эта же позиция закреплена в Обзоре. Так, давая толкование п. 3 ст. 222 ГК РФ в его системной взаимосвязи с подп. 2 п. 1 ст. 40, п. 1 ст. 41 ЗК РФ, п. 1 ст. 615 ГК РФ, ВС РФ вновь указал, что право собственности на самовольное строение, возведенное без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен по договору аренды для строительства соответствующего

Читайте во II полугодии 2014 г.:



- Обзор практики ВАС РФ 2014 г. с комментариями ведущих налоговых юристов
- Критерии налоговиков для отбора компаний на выездные проверки
- Максимально эффективное использование сервисов ФНС России
- Правила предоставления документов во время проверок, чтобы документы не были использованы против вас. Советы налоговых экспертов и юристов
- Ближайшие перспективы для налогоплательщиков



Wolters Kluwer



МЦФЭР
НАЛОГИ И БУХУЕТ

Выгодная подписка в редакции

по тел.: 8 (495) 937-9082, 933-6317 или на www.profit.ru/buh_nalog

На почте по каталогам

«Роспечать» – 82989, «Почта России» – 16676, «Пресса России» – 15157

Реклама



объекта недвижимости, может быть признано в случае, если:

- оно создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил;
- его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом ВС РФ обращает внимание нижестоящих судов на то, что при разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. Так, в случае если земельный участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Такой подход следует признать взвешенным и обоснованным ввиду следующего.

В пункте 1 ст. 222 ГК РФ указаны три квалифицирующих признака, при наличии которых (хотя бы одного) постройка может быть признана самовольной. Ее создание на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, является лишь одним из таких квалифицирующих признаков.

В соответствии с п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может:

- возводить на нем здания и сооружения;
- осуществлять их перестройку или снос;
- разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Согласно подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Такими же правами в силу п. 1 ст. 41 ЗК РФ обладают лица, не являющиеся собственниками земельных участков.

Если самовольная постройка создана на земельном участке вопреки воле собственника, то она согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ может быть квалифицирована как самовольная. Собственник земельного участка вправе на основании п. 2 ст. 222

В соответствии со ст. 262 ГК РФ собственник земельного участка вправе огородить его либо иным способом ясно обозначить, что вход на участок без его разрешения не допускается. Вместе с тем суд согласился с мнением истца о том, что установка на земельном участке железобетонного ограждения, в т. ч. и собственником земельного участка, не могла производиться самовольно и произвольно, без соблюдения требований земельного, градостроительного и иного законодательства, а самовольная установка ограждений влечет предусмотренную законодательством ответственность.

В то же время из представленных суду доказательств следует, что установка в 1995 г. забора бывшим собственником упомянутого здания (акционерным обществом открытого типа), у которого ответчик его приобрел, была разрешена и согласована с истцом. При этом в ходе судебного разбирательства последний не представил суду доказательств того, что ограждение, о демонтаже которого он просит, не является тем самым, в отношении которого в деле имеется эскиз с отметками различных органов и организаций, в т. ч. истца, как и доказательств того, что ограждение установлено не в соответствии с этим эскизом.

С учетом изложенного, а также на основании положений ст. 8, 11, 12, 209, 262 ГК РФ нижестоящие суды обоснованно пришли к выводу, что спорное имущество принадлежит ответчику на праве собственности и он вправе пользоваться, владеть и распоряжаться этим имуществом в пределах своих полномочий. Учитывая тот факт, что истец не представил доказательств незаконной постройки спорного объекта в пределах указанных возражений и в рамках правовых норм, на которые ссылается как на основание своих возражений, и что ответчик приобрел забор в соответствии с требованиями ст. 1, 49, 51 ГК РФ, суд пришел к правильному выводу об отсутствии правовых и фактических оснований для удовлетворения заявленных требований.

Сервер простаивает, налог начисляется

♦ Постановление ФАС Северо-Западного округа
от 22.05.2014 по делу № А05-10715/2013

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решений межрайонной инспекции ФНС России о привлечении к налоговой ответственности за совершение налогового правонарушения и о доначислении налога на имущество организаций.

Причиной для обращения в суд послужила проведенная налоговым органом выездная налоговая проверка ОАО по вопросам соблюдения законодательства о налогах и сборах, по результатам которой был составлен акт о привлечении налогоплательщика к ответственности в виде штрафа за совершение налогового правонарушения (неполная уплата налога на имущество). Основанием для принятия налоговым органом такого решения послужил его вывод, что ОАО неправомерно не учитывало при исчислении налога на имущество в 2010 г. сервер, первоначальная стоимость которого была сформирована в 2010 г.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, в удовлетворении требований ОАО было отказано. Суды пришли к выводу, что ОАО не подтвердило надлежащими доказательствами невозможность использования сервера после подписания акта приемки выполненных работ по его монтажу, а также установили, что

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИЮЛЬ

6–11 июля 2014 г.
ПодмосковьеЛЕТНЯЯ ШКОЛА
«Академия прав человека»

Организаторы: Американская ассоциация юристов (ABA ROLI), Санкт-Петербургский институт права имени Принца П.Г. Ольденбургского, АНО «Центр развития юридических клиник»

Основные темы: международная защита прав человека, в частности права на уважение частной и семейной жизни. Инструкторами школы будут ведущие эксперты из российских и зарубежных организаций с большим практическим опытом работы по обращению в ЕСПЧ.

Цена: участие бесплатное (проводится строгий отбор)

ГК РФ требовать сноса постройки либо на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ – признания за собой права собственности на нее с возмещением лицу, ее осуществившему, расходов на строительство.

Вместе с тем если собственник земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 263 ГК РФ дал разрешение на его застройку, в установленном порядке предоставив земельный участок в аренду для целей строительства, то такой квалифицирующий признак, как возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей, от-

сутствует (что не исключает квалификации постройки как самовольной по другим признакам – вследствие возведения без разрешения на строительство или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил).

Снос самовольной постройки, созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей в предусмотренном законом порядке, или признание права собственности на нее за собственником земельного участка на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ, по сути, представляют собой санкцию за совершение земельного правонарушения. В пользу этого вывода свидетельствует, например, правовая позиция, сформулированная в Постановлении Президиума ВАС РФ от 19.11.2013 № 6557/13 по делу № А56-41462/2011. В нем отмечено, что такой предусмотренный земельным законодательством (п. 2 ст. 62 ЗК РФ) способ защиты нарушенных прав на землю, как возложение обязанности по освобождению земельного участка от незаконно возведенных на нем строений, может быть применен только по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ст. 222, 304 ГК РФ).

Если лицо, осуществившее постройку, не нарушило при этом прав и законных интересов собственника земельного участка (например, создало постройку на земельном участке, предоставленном в установленном порядке в аренду для строительства, с соблюдением строительных и градостроительных норм и правил, не получив разрешения на строительство, но предприняв все необходимые для этого меры), применение к такому лицу санкции в виде возложения обязанности снести построенный объект и лишения возможности признать право собственности на него вряд ли можно признать оправданным (особенно в ситуации, при которой собственник земельного участка не предъявляет требований о сносе постройки или о признании права собственности на нее за собой).

ЗНАЧЕНИЕ ВИНЫ ЗАСТРОЙЩИКА

Тема значения вины лица, осуществившего самовольную постройку, для решения вопроса о ее сносе, возникла в судебной практике достаточно давно. Соответствующие разъяснения были даны в Определении КС РФ от 03.07.2007 № 595-О-П (далее – *Определение № 595-О-П*), вынесенном по запросу Сормовского районного суда г. Нижнего Новгорода.

КС РФ указал, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Как следует из Определения № 595-О-П, исходя из буквального смысла п. 2 ст. 222 ГК РФ можно сделать вывод, что предусмотренная в нем санкция в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет может быть применена в случае, если доказана вина такого лица в осуществлении самовольной постройки.

Необходимость установления вины застройщика, по мнению КС РФ, подтверждается и положением п. 3 ст. 76 ЗК РФ, согласно которому приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захлавлении, других видах порчи, самовольном занятии, а также снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Повторно значение вины застройщика для применения п. 2 ст. 222 ГК РФ КС РФ подтвердил в Определении от 17.01.2012 № 147-О-О, в котором он наряду с п. 3 ст. 76 ЗК РФ сослался также на ст. 58 ГСК РФ, согласно которой лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

ВС РФ в Обзоре повторил выводы КС РФ и указал, что «возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно при наличии вины застройщика».

Необходимо отметить, что как КС РФ, так и ВС РФ, разъясняя значение вины для решения вопроса о сносе самовольной постройки, исходят из так

► Полезная ссылка

Реестр уведомлений
о залоге движимого
имущества:
www.reestr-zalogov.ru

называемой объективистской (поведенческой) концепции вины в гражданском праве, согласно которой ее наличие определяется не столько внутренним психологическим отношением субъекта к совершенному им нарушению, сколько объективными признаками. Именно поэтому и в Определении № 595-О-П, и в Обзоре указано, что доказательством виновности лица, осуществившего самовольную постройку, является установление хотя бы одного из трех условий (признаков самовольной постройки), перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ.

ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ

В соответствии с п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В практике как судов общей юрисдикции, так и арбитражных судов возникают вопросы, связанные с тем, может ли право собственности на самовольную постройку быть приобретено по основанию, предусмотренному п. 1 ст. 234 ГК РФ.

Для ответа на них необходимо выяснить, может ли владение объектом, обладающим признаками самовольной постройки, являться добросовестным.

Согласно п. 15 Постановления № 10/22 давностное владение является добросовестным в случае, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

В пункте 12 Информационного письма № 143 разъяснено, что право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений, может быть приобретено в силу приобретательной давности лицом, добросовестно, открыто и непрерывно владеющим ею как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет в случае, если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Основой для такого вывода Президиума ВАС РФ послужило дело, в ходе которого был установлен факт добросовестного владения объектом, имеющим признаки самовольной постройки, лицом, которое приобрело его по договору купли-продажи. При его рассмотрении суды указали, что данный объект являлся самовольной постройкой лишь по формальному основанию – при его создании отсутствовали административные разрешения на строительство. При этом постройка расположена на земельном участке заявителя, а в дело были представлены доказательства того, что:



ТОП-5 июля

первоначальная стоимость сервера была сформирована в 2010 г. и не увеличивалась.

Суд кассационной инстанции оставил вынесенные по делу судебные акты без изменения, указав следующее.

Формирование первоначальной стоимости объекта является условием его включения в состав основных средств, поскольку до ее формирования налогоплательщик не может учитывать объект в качестве основного средства. Объект принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства и соответственно включается в налоговую базу по налогу на имущество после его приведения в состояние, пригодное для использования, т. е. после осуществления всех затрат, связанных с его приобретением и приведением в состояние готовности к эксплуатации.

Судами на основании материалов дела было установлено, что ОАО приобрело у закрытого акционерного общества компьютерное оборудование. Сервер был выдан со склада по акту приема-передачи для монтажа, работы по которому производились собственными силами заказчика и были приняты по акту приемки выполненных работ в 2010 г. На основании изложенного суды пришли к правомерному выводу о том, что поскольку формирование первоначальной стоимости основного средства (сервера) было завершено в 2010 г., то он должен был быть учтен ОАО в качестве объекта обложения налогом на имущество за соответствующий год.

Довод ОАО о том, что после подписания акта о монтаже объект не мог использоваться в производстве, поскольку для его подключения было необходимо провести комплекс мероприятий, требующих тщательного планирования и длительной подготовки сложной распределительной системы, которую нельзя останавливать, в связи с чем подключение сервера было завершено позднее, рассмотрен судами и обоснованно ими отклонен.

Преимущественное право нуждается в третьем лице

♦ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.05.2014 по делу № А13-9437/2013

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту градостроительства и инфраструктуры администрации города об обязании заключить дополнительные соглашения к договорам аренды земельных участков и о продлении срока действия указанных договоров. Основанием для обращения в суд послужило следующее.

В 2008 г. департамент и ООО «В» заключили договоры аренды земельного участка. Впоследствии на основании соглашений между ООО «В» и истцом права и обязанности арендатора по указанным договорам перешли к истцу. Согласно условиям договоров арендатор имеет право на их возобновление по истечении срока действия в установленном законодательством порядке на согласованных сторонами условиях, для чего он должен направить арендодателю заявление не позднее чем за один месяц до истечения срока действия договоров.

Арендатор направил департаменту градостроительства и инфраструктуры администрации города заявление о продлении срока договоров аренды, ответ на которое не был получен, после чего ООО обратилось в арбитражный суд с иском.

Решением суда первой инстанции в иске было отказано.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, указав следующее.

- она создавалась с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил;
- органы, осуществляющие строительный надзор, знали о существовании постройки с момента ее создания.

В итоге суды признали давностное владение добросовестным, поскольку постройка поступила во владение заявителя на основании договора купли-продажи и доказательств того, что он знал об отсутствии разрешений на ее возведение, представлено не было.

В Обзоре возможность признания права собственности на самовольную постройку рассматривается сквозь призму другого ее признака, связанного с созданием объекта на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке.

ВС РФ подтвердил свою позицию, сформулированную им ранее в п. 4 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2003 года (утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 09.07.2003), и указал, что приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

По мнению ВС РФ, приобретательная давность не может распространяться на случаи, при которых в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в т. ч. расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, поскольку в подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, т. к., осуществляя самовольное строительство, лицо должно осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности.

Такой признак давностного владения, как добросовестность, является серьезным препятствием для введения вещи в оборот и неоправданно сужает возможности применения ст. 234 ГК РФ. Именно поэтому в п. 3.4.9 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009), а следом и в ст. 242 ГК РФ в редакции проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» было предложено данный признак давностного владения исключить с одновременным увеличением срока давностного владения (применительно к недвижимому имуществу – до 30 лет).

Представим себе следующую ситуацию. Собственник земельного участка возвел на нем объект, соответствующий строительным и градостроительным нормам и правилам, но, имея возможность получить необходимые разрешения и согласования для строительства, не предпринимал для этого никаких мер. По истечении трех лет со дня завершения строительства он обратился в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку в соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ. В ходе рассмотрения дела к нему на основании п. 2 ст. 222 ГК РФ был предъявлен встречный иск о сносе постройки. В удовлетворении первоначального иска о признании права собственности застройщику должно быть отказано со ссылкой на п. 26 Постановления № 10/22 (он имел возможность получить разрешение на строительство, но не предпринял никаких мер к его получению). Во встречном иске о сносе также должно быть отказано в связи с истечением срока исковой давности. В итоге объект оказывается вне правового поля: снести постройку уже нельзя, а застройщик продолжает ее использовать, не имея возможности ввести в оборот (продать, заложить и т. п.). Вряд ли такое положение дел является оправданным.

Безусловно, в Обзоре справедливо отмечается, что в ст. 222, 234 ГК РФ установлены различные основания приобретения права собственности. Также обоснованно ВС РФ ссылается на добросовестность вступления во владение вещью как на условие удовлетворения иска о признании права собственности в силу приобретательной давности. В то же время в ст. 222 ГК РФ о добросовестности как об условии признания права собственности на самовольную постройку ничего не говорится. Напротив, речь в ней идет о виновно совершенном правонарушении. Такой критерий, как добросовестность застройщика, в качестве условия удовлетворения иска, основанием которого служит п. 3 ст. 222 ГК РФ, введен судебной практикой (в случае если застройщик имел возможность получить разрешение на строительство, но не предпринял необходимых мер для этого, т. е. действовал недобросовестно, иск о признании права собственности не может быть удовлетворен).

Внедрение посредством судебного толкования в ст. 222 ГК РФ такого дополнительного условия признания права собственности на самовольную постройку, как добросовестность застройщика, можно признать оправданным с точки зрения профилактики самовольного строительства. Действительно, судебный порядок не должен подменять или упрощать установленные законом административные процедуры строительства и ввода объектов в эксплуатацию (в противном случае

Кстати



Как юристу стать аспирантом?

Приказ Министерства образования и науки РФ от 28.03.2014 № 248

они теряют всякий смысл). Однако такое расширительное толкование одной нормы (см. 222 ГК РФ) уместно было бы компенсировать ограничительным толкованием другой (см. 234 ГК РФ), предоставив возможность все-таки ввести в оборот объект, соответствующий строительным и градостроительным нормам и правилам (необходимость ожидания истечения срока давностного владения является вполне достаточной санкцией за такое правонарушение, как самовольное строительство).

ПРИМЕНЕНИЕ СТ. 222 ГК РФ К ЧАСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В отличие от Информационного письма № 143 в Обзоре уделяется внимание такому важному вопросу, как возможность квалификации в качестве самовольной постройки части объекта недвижимости. Соответствующая позиция ВС РФ выражена вполне однозначно.

»»» Часть объекта недвижимости в качестве самовольной постройки квалифицирована быть не может.

Данный вывод проиллюстрирован в Обзоре на примере как нового строительства, так и изменения существующих объектов недвижимости.

В первом случае речь идет о новом строительстве гаражного комплекса и об иске о признании права собственности на гаражный бокс, расположенный в его составе. Отмечая отсутствие единообразия в судебной практике, ВС РФ признает правильную позицию судов, которые исходят из того, что не имеется законных оснований для признания права собственности на часть объекта, возведенного с нарушением установленных законом норм и правил и являющегося самовольной постройкой.

Во втором случае в качестве примера приведена самовольная реконструкция объекта, по поводу которой ВС РФ отметил, что при самовольном изменении первоначального объекта недвижимости посредством пристройки к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту.

В соответствии с п. 28 Постановления № 10/22 положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. С данным разъяснением согласуется п. 29 того же Постановления, в силу которого нормы ст. 222 ГК РФ не распространяются на перепланировку и переустройство (переоборудование) недвижи-



ТОП-5 июля

Материалами дела подтверждается, что ООО продолжает использовать спорные земельные участки, а у ответчика отсутствуют возражения против продолжения пользования им арендуемым имуществом. При таких обстоятельствах суд сделал правильный вывод о возобновлении спорных договоров аренды на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ.

Довод ООО о том, что у него возникло преимущественное право аренды земельных участков, в связи с чем оно вправе в соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок, подлежит отклонению как основанный на неправильном толковании норм материального права.

Обязанность арендодателя заключить с арендатором договор аренды на новый срок обусловлена передачей спорного имущества в аренду третьему лицу. До наступления указанного обстоятельства требования заявителя о продлении срока аренды не носят обязательного характера и не подлежат судебной защите. Аналогичная позиция высказана Президиумом ВАС РФ в п. 35 Информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

ного имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается изменение их параметров и частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в т. ч. надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 см. 1 ГСК РФ).

Следуя логике п. 28 Постановления № 10/22, можно сделать вывод, что в результате реконструкции объекта недвижимости может быть изменен существующий объект или создан новый. Если в результате самовольной реконструкции создан новый объект недвижимости, то суд на основании п. 2 ст. 222 ГК РФ либо обязывает застройщика привести его в первоначальное состояние, либо выносит решение о сносе, если приведение объекта в первоначальное состояние невозможно (например, в ситуации так называемой реконструкции со сносом, фактически представляющей собой новое строительство). При наличии условий, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ, суд по иску застройщика вправе признать право собственности на созданный в результате реконструкции новый объект недвижимости.

С практической точки зрения, пожалуй, самым сложным является вопрос о разграничении

Пороки нестандартной поставки

Какие нестандартные условия договора поставки вызывают споры, перерастающие в длительные и затратные судебные разбирательства?

реконструкции, в результате которой создается новый объект недвижимости, и реконструкции, в результате которой изменяется существующий. Для его разрешения имеет смысл обратиться к Методическим рекомендациям о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утв. Приказом Росрегистрации от 08.06.2007 № 113.

В соответствии с пп. 24, 25 указанного документа в случае если в результате реконструкции объекта недвижимого имущества его внешние границы и назначение не меняются, то в раздел ЕГРП, открытый на соответствующий объект недвижимого имущества, в соответствии с п. 67 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утв. Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219; далее – Правила), вносятся изменения. В остальных случаях реконструкции объекта недвижимого имущества для государственной регистрации прав на реконструированный объект рекомендуется открывать новый раздел ЕГРП, при этом раздел ЕГРП, связанный с ранее существовавшим объектом недвижимого имущества, закрывается в соответствии с п. 36 Правил.

Таким образом, под реконструкцией, влекущей создание нового объекта недвижимости, можно понимать изменение его внешних границ или назначения, сопряженное с прекращением права собственности (закрытием соответствующего раздела ЕГРП) на ранее существовавший объект недвижимости и возникновением права собственности (открытием нового раздела ЕГРП) в отношении нового объекта.

СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬНЫМ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ НОРМАМ

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ одним из признаков, позволяющих квалифицировать постройку как самовольную, является существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Исходя из того что п. 3 ст. 222 ГК РФ допускает возможность признания права собственности на самовольную постройку в случае если она не создает угрозу жизни и здоровью граждан, именно этот критерий в судебной практике используется в качестве основного при квалификации нарушений строительных и градостроительных норм и правил как существенных (п. 26 Постановления № 10/22, п. 13 Информационного письма № 143).

ВС РФ в Обзоре уделяет вопросам существенности нарушений строительных и градостроительных норм и правил значительно больше внимания.

Во-первых, ВС РФ отмечает, что наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на нее либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

К существенным нарушениям градостроительных и строительных норм и правил, как следует из Обзора, относятся, например, такие неустраняемые нарушения, которые могут повлечь:

- уничтожение постройки;
- причинение вреда жизни или здоровью человека;
- повреждение либо уничтожение имущества других лиц.

Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, при разрешении спора о самовольной постройке подлежат выяснению обстоятельства, связанные с соблюдением при ее возведении требований санитарного, пожарного, экологического законодательства, законодательства об объектах культурного наследия и т. п. в зависимости от назначения и месторасположения объекта. Данный вывод ВС РФ делает, основываясь на положениях подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ, согласно которому, как уже упоминалось выше, возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений на земельном участке должно осуществляться в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Наконец, в Обзоре дано очень важное разъяснение о том, что при рассмотрении дел по спорам о самовольных постройках следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения соответствующего объекта. Этот вывод в полной мере согласуется с ранее рассмотренной позицией о необходимости установления вины лица, создавшего самовольную постройку. Как указывает ВС РФ в Обзоре, если на момент возведения постройки нормативные акты, устанавливающие требования к ней, еще не были приняты, то застройщик не мог их нарушить. Поэтому несоответствие постройки строительным и градостроительным нормам и правилам, принятым после ее возведения, не должно являться основанием для удовлетворения иска о сносе и (или) для отказа в иске о признании права собственности на постройку.

В фокусе

Коммерческие
сделки

Финансовые
риски

Разрешение
споров



КОММЕРЧЕСКИЕ СДЕЛКИ

Залог по новым правилам

Доверенность вместо договора?



ИЛЬЯ ДЕДКОВСКИЙ
старший юрист
адвокатского бюро
КИАП

Залог по новым правилам

С 1 июля 2014 г. вступил в силу блок поправок в ГК РФ, посвященный залому и перемене лиц в обязательстве. Какие из новелл могут вызвать проблемы на практике и как их избежать?

БОЛЬШЕ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДЛЯ КРЕДИТОРОВ

Поправки, внесенные в ГК РФ Федеральным законом от 21.12.2013 № 367 (далее – Закон № 367-ФЗ), расширили перечень источников получения кредитором удовлетворения по залоговому основанию в случае неисправности должника (п. 2 ст. 334 ГК РФ). Предусматривается, в частности, что залогодержатель вправе получить преимущественно перед другими кредиторами удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет страхового возмещения, выплачиваемого в связи с утратой или повреждением заложенного имущества, независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение произошли не по причинам, за которые отвечает залогодержатель.

Во всех ли случаях кредитор сможет получить удовлетворение за счет страхового возмещения? На первый взгляд, норма абз. 2 п. 2 ст. 334 ГК РФ не дает оснований полагать, что могут быть какие-либо исключения из содержащегося в ней правила. Однако вполне вероятно, что на практике они все же появятся. Как известно, выгодоприобретателем по договору страхования может быть не только страхователь, но и третье лицо. Предоставление кредитору права получить удовлетворение за счет страхового возмещения может затрагивать интересы такого третьего лица, поскольку оно лишается денежных средств, на которые рассчитывало.

» Принимая в залог уже застрахованное имущество, кредитор фактически отстраняет третье лицо от страхового возмещения, и в этой ситуации суд может встать на защиту последнего.

Однако если договор залога был заключен ранее договора страхования, то данная логика бу-

дет не применима, и кредитор получит страховое возмещение.

Также следует отметить, что расширение круга источников, из которых кредитор вправе получить удовлетворение своих требований, предоставляет ему дополнительную защиту. Так, при наложении судом ареста на здание по иску о взыскании долга кредитор вправе рассчитывать не только на денежные средства, которые удастся выручить от его продажи с торгов, но и, например, на арендные платежи, причитающиеся должнику-арендодателю от третьих лиц (абз. 4 п. 2 ст. 334 ГК РФ).

СУДЕБНЫЙ ЗАЛОГ ИЛИ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ?

Закон № 367-ФЗ вводит новое основание для возникновения залога – так называемый судебный залог. Его суть сводится к тому, что кредитор или иное уполномоченное лицо, в чьих интересах был наложен запрет на распоряжение имуществом, становится залогодержателем с момента вступления в силу решения суда об удовлетворении требований указанных лиц.

Что это дает кредитору по сравнению с обычными обеспечительными мерами? В первую очередь, он получает ряд дополнительных возможностей по защите своих прав. При банкротстве должника требование кредитора должно быть включено в реестр требований кредиторов в качестве залогового требования.

Также кредитору предоставляется дополнительная защита в случае изменения заложенного имущества. Если должник после наложения ареста на стройматериалы построит из них дом, то залог сохранит свое действие и будет распространяться на сам дом (п. 2 ст. 345 ГК РФ).

Кроме того, предоставление кредитору статуса залогового означает, что при продаже или ином отчуждении должником имущества, на которое был наложен арест (что актуально,

Кстати.



Вводятся штрафы за нарушение правил закупки товаров, работ и услуг.

Федеральный закон
от 05.05.2014 № 122-ФЗ

в первую очередь, для движимых вещей), залог в отношении него будет сохранен (см. 353 ГК РФ).

РАНЖИРОВАНИЕ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕЙ

Другой интересный институт, вводимый Законом № 367-ФЗ, можно назвать ранжированием. Залоговый ранг определяет очередь, в которую будет осуществляться удовлетворение требования залогового кредитора.

Закон № 367-ФЗ выделяет два вида ранжирования – горизонтальное и вертикальное. В первом случае залогодержатели выстраиваются горизонтально, т. е. имеют равные по старшинству права (см. 335.1 ГК РФ), во втором случае – вертикально, т. е. первоначальный залогодержатель имеет преимущество перед всеми последующими. Наиболее интересным представляется вертикальное ранжирование.

Прежней редакции ГК РФ также был известен институт вертикального ранжирования (предшествующий и последующий залого), однако Закон № 367-ФЗ настолько значительно расширил регулирование этого вопроса, что можно говорить о введении в российское право нового правового института.

Вертикальное ранжирование предполагает, что кредиторы выстраиваются в очередь, в связи с чем кредитор, занимающий более высокую позицию, имеет больше шансов на удовлетворение своих требований по сравнению с другими. Понятно, что у потенциального залогового кредитора в случае предложения ему в качестве обеспечения уже заложенной недвижимости есть возможность оценить все риски, связанные с ее принятием в залог. Однако его расчет может не оправдаться в будущем ввиду тех или иных причин. Так, цена на недвижимость может упасть или же совокупный размер долга и убытков, вызванных неисполнением должником своего обязательства, может оказаться соразмерным стоимости заложенной недвижимости или даже превысить ее. В подобных обстоятельствах требования последующего кредитора могут быть удовлетворены не в полном объеме или могут быть не удовлетворены вовсе. При таких условиях ценность более высокого залогового ранга для последующих кредиторов становится очевидной. Осознавая это, законодатель предоставляет участникам оборота возможность меняться своими рангами.

Но, как известно, дополнительная свобода открывает и новые возможности для злоупотреблений. Какие опасности могут ожидать должника или залоговых кредиторов при уступке старшинства? Для ответа на этот вопрос рассмотрим конкретный пример.



ОЛЬГА БУЯНОВА

юрист коммерческой
практики юридической
фирмы Goltsblat BLP

Есть мнение

Регистрация залога движимого имущества: доступ открыт

С 1 июня 2014 г. вступил в силу ряд поправок в ГК РФ, которые изменяют и дополняют правовое регулирование залоговых отношений, а также отношений по перемене лиц в обязательстве. В числе наиболее интересных норм в области регулирования залога – ст. 339.1 ГК РФ, допускающая учет залога движимого имущества. Сведения о залоге включаются в реестр

уведомлений о залоге движимого имущества, который ведется нотариусами, однако залогодатель и залогодержатель не обязаны вносить их в указанный реестр. В то же время в отношениях с третьими лицами залогодержатель может ссылаться на факт залога только с момента его учета (если не докажет, что третье лицо знало или должно было знать о существовании залога). Новелла, очевидно, позволит бороться с распространенным типом мошенничества, связанным с перепродажей иному лицу обремененного залогом имущества. В данной схеме мошенник приобретает в кредит, например, автомобиль и в дальнейшем перепродает такой автомобиль, находящийся в залоге у банка, новому собственнику, которому ничего не известно об обременении. Получив покупную цену по договору купли-продажи, мошенник перестает осуществлять платежи по кредитному договору. В конечном счете банк обращает взыскание на заложенное имущество, в результате чего новый собственник оказывается перед выбором – погасить задолженность предыдущего владельца автомобиля перед банком (т. е. заплатить за него второй раз) или расстаться с покупкой. В свете вышесказанного представляется важным описать порядок учета прав залога в реестре.

1. В соответствии со ст. 103.3 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1; далее – Основы) уведомление о возникновении прав залога может быть направлено залогодателем либо залогодержателем. При регистрации залога, которая должна быть осуществлена незамедлительно после поступления соответствующего уведомления, нотариус не обязан проверять достоверность указанных в нем сведений. По завершении его регистрации выдается свидетельство о регистрации уведомления в реестре.

2. В случае изменения предмета залога или прекращения залога уведомление об этом может быть направлено нотариусу только залогодержателем в течение трех дней с момента, когда он узнал или должен был узнать о наступлении соответствующего события. Если залогодержатель не исполняет указанное обязательство, то залогодатель вправе потребовать возмещения причиненных убытков в судебном порядке.

3. Формы уведомлений о залоге движимого имущества утверждены Приказом Минюста России от 24.07.2013 № 127.

С информацией из реестра может ознакомиться любое лицо: через Интернет (в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 34.4 Основ Федеральная нотариальная палата обеспечивает круглосуточный бесплатный доступ к сведениям, внесенным в реестр уведомлений о залоге недвижимого имущества), либо получив у нотариуса выписку из реестра в порядке ст. 103.7 Основ.

Необходимость учета залога движимого имущества назрела давно. Вступившие в силу поправки будут способствовать дополнительной защите прав покупателей и обеспечению большей прозрачности оборота движимых вещей в гражданско-правовом поле.

Книжная полка



ОБЪЕКТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ПРАВ: ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ ОХРАНЫ

Кондратьева Е.А.

М.: Статут, 2014

Исследование посвящено объектам интеллектуальных прав, особенностям их правовой природы и охраны. В ней рассматриваются объекты интеллектуальных прав в системе объектов гражданских прав, проводится их классификация, изучаются особенности данных объектов. Автор проводит анализ российского законодательства об интеллектуальной собственности, выявляет проблемы правового регулирования и правоприменения в исследуемой области и предлагает пути их решения.

Обзор подготовлен с использованием системы «КонсультантПлюс»

Пример

Допустим, что есть четыре залоговых кредитора, требования которых составляют (в порядке очередности) 100, 50, 200, 300 руб. Стоимость заложенного имущества находится на уровне 400 руб. Кредиторы второй и четвертой очереди заключают соглашение об уступке старшинства, в результате чего требование кредитора четвертой очереди, составляющее 300 руб., будет удовлетворяться во вторую, а не в четвертую очередь. Соответственно, после удовлетворения требований кредиторов первой и второй очереди денежная сумма, вырученная от продажи предмета залога, иссякнет, и кредитор третьей очереди ничего не получит, в то время как на момент принятия соответствующего имущества в залог он мог рассчитывать на удовлетворение своих требований в полном объеме. В данной ситуации очевидно, что в результате сделки кредиторов второй и четвертой очереди права кредитора третьей очереди оказываются нарушены.

Также уступка старшинства может ущемить интересы должника. Последний при неисполнении им нескольких обязательств стремится погасить в первую очередь тот долг, по которому начисляются штрафные санкции наибольшего размера, поскольку это позволит ему уменьшить общую сумму расходов на погашение всех долгов. Если кредитор по такому долгу, обладающий более высоким залоговым рангом, уступит старшинство кредитору по долгу с меньшими санкциями, то может случиться, что в результате такой перестановки стоимость заложенной вещи при ее продаже не покроет долга, по которому начисляются наиболее высокие штрафы, а следовательно, они продолжают начисляться.

МЕТОДЫ ЗАЩИТЫ

В целях защиты от указанных злоупотреблений иностранные правовые порядки, допускающие воз-

можность уступки старшинства, предусматривают определенные условия для ее осуществления.

Так, в **немецком праве** существует одно условие – согласие собственника заложенного имущества. Но, по нашему мнению, условие о необходимости его наличия защищает интересы должника только в случае совпадения залогодателя и должника в одном лице. В иной ситуации должник по-прежнему остается незащищенным, поскольку залоговые кредиторы имеют возможность, получив согласие собственника предмета залога, произвести уступку старшинства. В то же время данная проблема нивелируется тем, что немецкое право также содержит положение, согласно которому уступка старшинства никак не затрагивает права кредиторов, которые по рангу находятся между кредиторами, совершившими сделку по уступке старшинства.

В соответствии с **французским правом** при уступке старшинства требования по ипотеке, получившие более высокий залоговый ранг, будут удовлетворяться только в объеме требования, которое в результате уступки утратило свое старшинство (т. е. в приведенном выше примере требования кредитора, изначально занимавшего четвертое место в очереди, будут удовлетворяться во вторую очередь только в объеме 50 руб., а не 300 руб.).

Закон № 367-ФЗ предлагает на этот счет следующую простую формулировку: «Во всяком случае указанные соглашения [имеются в виду соглашения об изменении залогового ранга. – Прим. авт.] не затрагивают права третьих лиц, не являющихся сторонами указанных соглашений».



Но жизнь гораздо богаче человеческой фантазии, а потому мы полагаем, что предлагаемое российским законодателем обтекаемое правило о ненарушении уступкой старшинства прав третьих лиц в большей степени соответствует цели их защиты, чем определение в законе конкретных условий ее допустимости.

Данное правило позволяет, в частности, решить проблемы, о которых говорилось выше. Так, в приведенном примере кредитор первой очереди приобретет залоговый ранг второй очереди только в сумме 50 руб., а требование на оставшиеся 250 руб. сохранит четвертый за-

Досье: ИЛЬЯ ДЕДКОВСКИЙ



Образование

В 2009 г. окончил юридический факультет Санкт-Петербургского государственного университета, в 2011 г. – Российскую школу частного права.

Специализация

Сопровождение комплексных судебных споров в интересах компаний с участием иностранного капитала, в т. ч. в области недвижимости, строительства и банкротства.

Проекты

Сопровождал крупные судебные споры, в т. ч. в интересах таких компаний, как METRO Cash & Carry, Schindler, INDITEX, BASF, OTTO Group и др.

логовый ранг. Что же касается второй описанной выше ситуации, то в результате уступки старшинства кредитор по долгу с более высокими штрафными санкциями приобретет более низкий залоговый ранг, но санкции по его требованию будут находиться в более низкой позиции только в сумме санкций по требованию кредитора, с которым он поменялся местами. В остальной части они будут обеспечиваться в соответствии с изначальным рангом кредитора.

ЗАПРЕТ НА ИЗОЛИРОВАННУЮ УСТУПКУ

В связи с уступкой старшинства необходимо обратить внимание на правило п. 2 ст. 354 ГК РФ, которое предусматривает, что передача залогодержателем своих прав и обязанностей по договору залога другому лицу допускается при условии одновременной уступки тому же лицу права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом. При несоблюдении данного правила залог прекращается. Таким образом, Закон № 367-ФЗ вводит запрет на так называемую изолированную уступку (уступка залога без уступки основного требования). Данное положение полностью соответствует принци-

пу акцессорности обеспечения обязательств, однако с учетом планируемого введения в российское право неакцессорной ипотеки оно выглядит немного странным.

При изолированной уступке происходит разрыв основного обязательства и обеспечения. Последнее может уступаться с двумя целями:

1) создание обеспечения (первого или дополнительного) для другого обязательства;

2) изменение залогового ранга.

И если залоговый ранг можно изменить посредством заключения соглашения о его изменении (см. 342 ГК РФ), то достигнуть первой цели тем же способом не представляется возможным. Соответственно кредитор, не имеющий обеспечения, будет вынужден предварительно заключить договор залога и только потом подписать с другим залогодержателем соглашение об изменении залогового ранга, что с точки зрения простоты и скорости гражданского оборота не является правильным.



С РЕЛЬСОВ ИЛИ С РЕЛЬС?

Правильно – «с рельсов». Русский язык заимствовал из английского форму множественного числа слова rails, сделав ее единственным – рельс. Слово мужского рода и склоняется оно соответствующим образом, как «импульс», например.

Есть мнение

С 1 июля 2014 г. вступили в силу поправки к ГК РФ, значительным образом изменяющие нормативно-правовое регулирование института залога. Поправки призваны не только решить накопившиеся проблемы, касающиеся систематизации залогового законодательства и устранения существовавших разночтений между нормами ГК РФ и Закона РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге», но и повысить привлекательность залога как способа обеспечения требований.

Новая редакция ГК РФ вводит новые виды залога, необходимость использования которых в гражданском обороте давно назрела, а также детализирует регулирование ранее допускавшихся видов залога, в частности:

- залога имущественных прав;
- залога прав из договора банковского счета;
- залога прав участников юридических лиц.

Необходимо обратить внимание на усиление защиты прав залогодержателей, в т. ч.:

- на закрепление института добросовестности залогодержателя (п. 2 ст. 335 ГК РФ). Указанные изменения закрепляют право залога на имущество, переданное в залог неправомочным лицом, при условии, что залогодержатель не знал и не мог знать о данном обстоятельстве;
- введение реестра уведомлений о залоге движимого имущества. Указанный реестр, создание которого изначально было предусмотрено Федеральным законом от 02.10.2012 № 166-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодатель-

ства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации», заработал в полном объеме с 1 июля 2014 г. Таким образом, залогодатель и залогодержатель получили право направлять нотариусу уведомление о залоге движимого имущества для внесения в реестр. Наличие данного реестра должно повысить эффективность залога как способа обеспечения требований и снизить количество споров, связанных с недобросовестной реализацией предмета залога третьим лицам.

Эти и иные изменения (возможность заключения соглашений об изменении залогового ранга, распространение залога на новую вещь, возникшую в результате переработки заложенного имущества, появление так называемого судебного залога) представляют участникам гражданского оборота новые возможности и права. Несмотря на то что в настоящее время практическое применение некоторых новелл вызывает вопросы, мы тем не менее полагаем, что многие из них со временем получат широкое распространение в гражданском обороте.



АЛЕКСАНДР БЕЗБОРОДОВ

LL.M., партнер
международной
юридической фирмы
«БАЙТЕН БУРКХАРДТ»



ЕЛЕНА ШИЛЬНИКОВА
заместитель
директора
по правовым вопро-
сам ООО «Партнер»

Доверенность вместо договора?

Доказывает ли выдача доверенности заключение между представляемым и представителем договора возмездного оказания услуг? Может ли доверенность рассматриваться в качестве оферты? Какие дополнительные документы и аргументы могут повлиять на решение суда?

СИТУАЦИЯ

В отношении одной из организаций холдинга был подан иск о взыскании задолженности по оплате юридических услуг. Истцом выступал юрист, участвовавший в судебных процессах от имени ответчика. В заявлении истец утверждал, что с ним был заключен договор возмездного оказания услуг, в рамках которого он готовил документы и представлял интересы организации в судебных процессах. Оказанные услуги не были оплачены, что послужило причиной обращения в суд.

Иск стал полной неожиданностью для ответчика, поскольку никаких договоренностей об оплате услуг юриста не существовало.

Следует пояснить, что холдинг, о котором идет речь, состоит из нескольких юридических лиц, ведущих коммерческую деятельность. Их обслуживание осуществляют консалтинговые компании, в штате которых сосредоточен управляющий персонал: менеджеры, финансисты, юристы и т. п. Истец ранее являлся штатным работником одной из таких консалтинговых компаний и в силу должностных обязанностей осуществлял юридическое сопровождение деятельности коммерческих фирм, в т. ч. ответчика:

- предоставлял консультации;
- осуществлял экспертизу договоров;
- участвовал на стороне ответчика в проверках контролирующих органов;
- вел судебные дела и т. п.

Для осуществления представительских функций юристу были оформлены доверенности. Именно на такую доверенность как на оферту договора возмездного оказания услуг в иске и ссылался истец.

АРГУМЕНТЫ «ЗА»...

Изучение судебной практики показало, что ей известны примеры схожих ситуаций, в которых договор возмездного оказания услуг признавался

заключенным. При этом суды придерживаются следующей логики.

В соответствии с п. 3 ст. 343, п. 3 ст. 438 ГК РФ договор между сторонами считается заключенным в случае, если письменное предложение (оферта) его заключить принято путем совершения действий, направленных на выполнение указанных в оферте условий договора.

В качестве письменного предложения заключить договор может рассматриваться выданная ответчиком доверенность, поскольку в ней определены конкретные действия, которые должно совершить доверенное лицо (юрист). Выполнение последним поручения (правовой анализ ситуации, выработка тактики ведения судебного спора, подготовка процессуальных документов, в т. ч. исков, ходатайств, жалоб, представление интересов организации в судебных заседаниях) подтверждает акцепт оферты и заключение договора возмездного оказания услуг в простой письменной форме (*постановления ФАС Уральского округа от 05.05.2008 № Ф09-3054/08-С5 по делу № А76-13013/2007-16-555, ФАС Северо-Западного округа от 23.09.2011 по делу № А21-9579/2010*).

Предмет договора в этом случае определяется текстом доверенности, включающим в себя перечень конкретных полномочий (действий) представителя. Подобный порядок согласования предмета договора является допустимым: согласно абз. 2 п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 «О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг» (далее – Информационное письмо № 48) договор на оказание правовых услуг может считаться заключенным, если в нем перечислены определенные действия, которые обязан совершить исполнитель, либо указана определенная деятельность, которую он должен осуществить.

Кстати,



Сумма залога снижена до 50 тыс. руб.

Федеральный закон от 04.06.2014 № 141-ФЗ

Договор возмездного оказания услуг предполагает, что услуги оказываются по заданию (поручению) доверителя. О том, что юрист действовал по заданию лица, выдавшего доверенность, свидетельствуют:

- передача доверителем представителю документов, необходимых для подготовки к судебному процессу;
- подписание доверителем подготовленных юристом документов (исковых заявлений, ходатайств, дополнений, возражений и т. п.);
- отсутствие факта отзыва доверителем доверенности, на основании которой юрист в течение длительного периода времени представляет его интересы в суде, и т. п.

О поручении на оказание юридических услуг косвенно свидетельствуют:

- заинтересованность доверителя в получении профессиональной юридической помощи;
- наличие потребительской ценности юридических услуг для доверителя.

При этом наличие заинтересованности в юридических услугах подтверждается как минимум самим фактом выдачи доверенности. А результаты деятельности юриста (заклучения, документы, судебные акты и т. п.) могут расцениваться как предоставление услуг именно в интересах доверителя. Более того, суд может посчитать, что выдача доверенности автоматически подтверждает наличие поручения на оказание юридических услуг (*Решение арбитражного суда Архангельской области от 18.07.2011 по делу № А05-2461/2011*). Обязанность доказать иное, т. е. опровергнуть то, что юридические услуги при наличии доверенности и подтверждающих документов оказывались без соответствующих поручений, возлагается на ответчика (*Постановление ФАС Центрального округа от 09.03.2010 № Ф10-2147/09(2) по делу № А54-2806/2008-С22*).

Приведенные выше доводы свидетельствуют о том, что отношения между юристом и организацией, выдавшей доверенность, могут рассматриваться как договор возмездного оказания услуг.

Если указанный договор юристом фактически исполнен, т. е. перечисленные в нем (в доверенности) действия совершены, то такие услуги должны быть оплачены. Отказ заказчика от оплаты фактически оказанных ему услуг не допускается (*п. 2 Информационного письма № 48*).

Учитывая тот факт, что законом установлена презумпция возмездности договора (*п. 3 ст. 423 ГК РФ*), даже при отсутствии согласованной сторонами стоимости оказанных услуг их цена определяется по правилам п. 1 ст. 424 ГК РФ, т. е. на основании цены, которая при сравнимых об-

стоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги.

В результате получается, что юрист, имеющий на руках доверенность, а также документальное подтверждение его участия в судебных процессах (копии судебных актов, распечатки из картотеки арбитражных дел, судов общей юрисдикции) может требовать с лица, выдавшего доверенность, оплату своих услуг.

...И «ПРОТИВ»

Несмотря на юридическую стройность и логичность изложенной выше позиции, она не является бесспорной и вполне может быть опровергнута.

По закону договор рассматривается как двусторонняя или многосторонняя сделка (*п. 3 ст. 154 ГК РФ*). Доверенность является односторонней сделкой (*ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 185 ГК РФ*), которая признается исполненной в момент выдачи.

При этом выдача доверенности не обязывает представителя действовать по ней, а лишь предоставляет ему права (полномочия) совершать определенные шаги от имени представляемого. То есть доверенность не влечет возникновения взаимных прав и обязанностей у представляемого и представителя, что характерно для договора, а является только доказательством переда-

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИЮЛЬ

3–4 июля 2014 г.
г. Архангельск

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ
«Правовые аспекты инвестиционного климата в российских регионах»

Место: Правительство Архангельской области (пр. Троицкий, 49), Северный (Арктический) Федеральный Университет имени М.В. Ломоносова (наб. Северной Двины, 17)

Основные темы: роль и значение адвокатуры в становлении и развитии современной системы третейских судов (Открытые слушания Федеральной палаты адвокатов РФ при участии Российской Арбитражной Ассоциации); актуальные проблемы гуманизации уголовно-исполнительного законодательства (Заседание Координационного совета при Заместителе Председателя СФ ФС РФ по взаимодействию с институтами гражданского общества); актуальные аспекты правового регулирования и реализации потенциала ГЧП в России

Цена: от 12 000 руб.

НА ЧТО СМОТРЯТ СУДЫ

При рассмотрении подобных споров суды, как правило, оценивают реально сложившиеся отношения между истцом и ответчиком. Так, о фактических отношениях по оказанию услуг свидетельствуют слаженные действия сторон в процессе судебной защиты, например:

- передача ответчиком истцу документов;
- подписание подготовленных последним документов;
- согласие ответчика с вынесенными судебными актами либо, напротив, дача им указания об их обжаловании;
- использование ответчиком результатов судебного разбирательства в дальнейшей коммерческой деятельности и т. д.

Доверенность в этой ситуации может и не быть офертой, но подтверждает наличие договорных правоотношений между сторонами.

ВИД УСЛУГ

Вид (перечень) услуг является существенным условием договора возмездного оказания услуг.

Услуги могут выражаться в действиях,

не имеющих материального воплощения либо приносящих определенный (овеществленный) результат. Перечень полномочий, указанный в доверенности, не тождественен перечню услуг, которые должен совершить представитель, и, соответственно, не определяет предмет договора. Условие о возмездности, в принципе, не является содержанием доверенности и не включается в ее текст.

чи определенных полномочий представляемым представителю.

Кроме того, доверенность не должна расцениваться и как оферта. В соответствии с ГК РФ офертой признается только такое предложение о заключении договора, которое отвечает четко обозначенным требованиям:

- наличие в нем волеизъявления лица, направившего оферту, на заключение договора;
- определенность и наличие в нем всех существенных условий договора (абз. 1 п. 1 ст. 435 ГК РФ).

Иными словами, оферта должна включать в себя все содержание будущего договора, чтобы для заключения последнего от ее получателя требовался лишь ответ «да».

Анализ содержания доверенности показывает, что перечисленным выше критериям она не отвечает.

1. Доверенность не содержит существенных условий договора возмездного оказания услуг, а именно:

- перечня конкретных действий, которые должен совершить представитель;
- объема и сроков оказания каждого из видов юридических услуг;
- условия о возмездности оказываемых услуг (ч. 1, 2 ст. 432 ГК РФ).

2. Доверенность не содержит явно выраженного волеизъявления представляемого на заключение договора и оплату услуг представителя.

В этой связи ни выдача доверенности, ни фактическое исполнение юристом поручения не подтверждают достижение сторонами соглашения по существенным условиям договора возмездного оказания услуг, поэтому о его заключенности в такой ситуации говорить нельзя (ч. 1, 2 ст. 432 ГК РФ) (постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2007 по делу № А56-37419/2006, от 10.09.2009 по делу № А56-4774/2009, Апелляционное определение Чернушинского районного суда Пермского края от 27.01.2010 по делу № 12-3/2010, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 25.05.2012 по делу № А63-3988/2011).

3. Согласно ст. 779 ГК РФ услуги должны быть оказаны исполнителем по поручению заказчика, т. е. необходимо, чтобы об их оказании заказчик прямо просил исполнителя.

Подавляющее большинство судебных доверенностей содержит полномочия, определенные общими фразами без указания на конкретный номер дела и (или) содержание спора. Например, они могут быть описаны следующим образом: «ведение дел во всех судебных инстанциях, в т. ч. в судах общей юрисдикции, мировых судах, арбитражном суде, в государственных, административных, правоохранительных, контролирующих органах, в службе судебных приставов, а также в отношениях с общественными и частными учреждениями, организациями, предприятиями и гражданами со всеми полномочиями, которые предоставлены истцу, ответчику, третьему лицу». В подобных обстоятельствах при отсутствии доказательств прямого волеизъявления выдавшего доверенность лица на представление его интересов в конкретных судебных делах нет подтверждения того, что представитель в суде действовал именно по поручению заказчика как исполнитель по договору возмездного оказания услуг (постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2007 по делу № А56-37419/2006, Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2011 по делу № А81-2978-2010 (Определением ВАС РФ от 14.07.2011 № ВАС-8336/11 отказано в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора)).

Следовательно, ни объем проделанной работы, ни нецелесообразность ее выполнения на бесплатной основе, ни заинтересованность лица, выдавшего доверенность, в получении юридических услуг правового значения не имеют, поскольку не образуют презумпции возмездного характера оказанной помощи. Не работает в данном случае и ссылка на правила по определению стоимости юридических услуг (ст. 424

Досье: ЕЛЕНА ШИЛЬНИКОВА



Образование

Окончила юридический факультет Самарского государственного университета по специальности «Гражданское право».

Проекты

Юридическая поддержка становления и работы одного из крупнейших в г. Самаре спортивно-развлекательных комплексов «МТЛ Арена», открытия и сопровождения деятельности сети клубов «Планета Фитнес».

Награды

Входит в топ-100 лучших юристов страны за 2010 г.

(диплом Всероссийской правовой премии «Юрист компании'2010»).

Входит в рейтинг лучших in-house юристов за 2013 г. (сертификат

Всероссийской правовой премии «Юрист компании'2013»).

Лауреат VIII Всероссийского профессионального конкурса «Правовая Россия» в номинации «Финансовое, налоговое право» (2013 г.) (диплом).

ГК РФ), поскольку ими регулируется размер оплаты, но не сама обязательность платежа (возмездность договора).

Таким образом, доверенность как таковая не доказывает наличия между представителем и представляемым договора возмездного оказания услуг.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ АРГУМЕНТЫ

Согласно ст. 431 ГК РФ при толковании любого договора должна быть определена действительная воля его сторон. В той же статье указано, что волю сторон можно установить путем исследования предшествующих заключению договора обстоятельств (переговоров и переписки), последующего поведения сторон.

Поэтому в каждом споре едва ли не решающее значение имеют доказательства, позволяющие оценить реальные взаимоотношения между представляемым и представителем. И доверенность здесь не является основным доказательством.

В подтверждение существования договорных отношений могут быть приведены:

- переписка, в т. ч. электронная, сопровождающая процесс выполнения поручения;
- бухгалтерские документы (счета, платежные документы, односторонние (двусторонние) акты выполненных работ (оказанных услуг), акты сверок);
- претензии и ответы на них и т. п.

Причем в названных документах либо должно иметься указание на конкретный договор, либо они должны четко его определять со ссылкой на содержание фактически сложившихся договорных отношений (договор возмездного оказания услуг, подряд, поставка, поручение и т. п.).

Если таких документов и доказательств не имеется, то это, напротив, может расцениваться как подтверждение отсутствия каких-либо договорных отношений.

Например, в описанном в начале настоящей статьи споре отсутствовало множество тех обязательных «мелочей», которые сопровождают процесс заключения и исполнения договора возмездного оказания услуг. Так, в принципе, не было документов либо переписки, содержащих намерение организации заключить договор возмездного оказания услуг (ни проекта договора, ни письменного предложения об объеме и стоимости правовых услуг, ни обсуждения их окончательной или ориентировочной стоимости и т. п.). Не было и документов, свидетельствующих о намерении юриста получить оплату за оказанные услуги:

- документов, подтверждающих предоставление правовой помощи определенного объема

с указанием стоимости работ (акт оказанных услуг, отчет, письмо и т. п.);

- переписки с просьбой оплатить оказанные услуги;
- распечатки телефонных звонков;
- претензий.

Также отсутствовали какие-либо документы, свидетельствующие о намерении организации оплачивать услуги юриста:

- гарантийные письма;
- ответы на соответствующие требования юриста;
- бухгалтерские документы о выплате аванса, частичной оплате какого-либо из этапов оказанных услуг и т. п.

Наряду с этим имелись письменные доказательства того, что услуги по судебному сопровождению ответчика оказывала непосредственно консалтинговая компания – работодатель истца:

- договор на юридическое и бухгалтерское сопровождение;
- акты выполненных работ;
- акты сверок;
- платежные поручения об оплате услуг по договору.

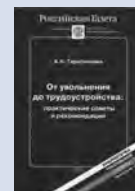
Удалось также найти электронные отчеты о судебной работе, в которых фигурировали спорные судебные процессы, командировочное удостоверение истца для поездки в федеральный арбитражный окружной суд по судебным делам, доверенности иных работников консалтинговой компании, также участвующих в судебных процессах.

Поскольку одной из сторон договора, на существовании которого настаивал истец, являлась организация, то для оплаты юридических услуг и расчета налоговых обязательств у ее бухгалтерии должны были иметься документы первичного бухгалтерского и налогового учета – сам договор либо как минимум акты оказанных услуг. В противном случае учесть соответствующие затраты в бухучете и рассчитать налоги невозможно. В этой связи логично, что сама организация, в первую очередь, была заинтересована в оформлении отношений с юристом путем заключения письменного договора, созданного в виде единого документа.

ИТОГО

Как показывает практика, победителем из судебных споров выходит не тот, кто умеет буквально толковать законодательство, а тот, кто может объединить имеющиеся у него на руках доказательства и нормы права. Причем, чем более простыми, логичными и соответствующими жизни будут объяснения, тем больше вероятность того, что суд им поверит.

Книжная полка



**ОТ УВОЛЬНЕНИЯ
ДО ТРУДОУСТРОЙСТВА:
ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ
И РЕКОМЕНДАЦИИ**

Тарасенкова А.Н.

М.: Библиотека «Российской газеты», 2013 (выпуск 19)

В условиях довольно напряженной ситуации на рынке труда с проблемами занятости и трудоустройства рано или поздно может столкнуться каждый человек. В книге вы найдете ответы на вопросы о том, какое основание прекращения трудового договора предпочтительнее для работника, как должна осуществляться эта процедура по действующему законодательству и какие гарантии и компенсации полагаются работнику при расторжении трудового договора. Помимо вопросов прекращения трудового договора, в издании рассматриваются возможности использования потенциала службы занятости, кадровых агентств, информационных ресурсов в период поиска работы; даются советы по составлению резюме.

Обзор подготовлен на основе информации Библиотеки «Российской газеты»

Непростое товарищество



Между стороной 1 и стороной 2 заключен договор простого товарищества, предметом которого является реконструкция здания, находящегося в собственности стороны 2. Разрешение на строительство получено стороной 2, земля под зданием принадлежит ей же на праве бессрочного постоянного пользования.

Согласно договору доли сторон определяются пропорционально вложенным в реконструкцию здания средствам.

В ходе реконструкции здание было снесено и снято с кадастрового учета, а право собственности на него – прекращено. Сейчас строительство подходит к концу, и доли сторон распределяются следующим образом:

- сторона 1 – 100%;
- сторона 2 – 0%.

Разрешение на ввод в эксплуатацию нового здания готовится и будет получено стороной 2.

Какая из сторон должна ставить новое здание на кадастровый учет?

Возможно ли одновременное оформление права собственности на сторону 1?

Анна Ячменева

Прежде всего необходимо отметить, что указанный в вопросе договор простого товарищества может быть квалифицирован иначе, чем он был поименован самими сторонами, исходя из их фактических отношений.

Как видим, в описанной ситуации сторона 2 передала в качестве вклада здание, а вкладом стороны 1 стали денежные средства, затраченные на его реконструкцию. При этом сторона 2, как следует из вопроса, ничего, кроме здания, не вложила, а из условий договора вытекает, что ее доля равна нулю и в результате исполнения договора сторона 1 приобретает право собственности на реконструированное здание.

В соответствии с правовой позицией, выраженной в п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – *Постановление № 54*), при рассмотрении споров, возникающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров.

Напомним, что ранее аналогичный подход был выработан в практике нижестоящих судов и практике ВАС РФ по отдельным делам, в частности, в определениях ВАС РФ от 10.03.2011 № ВАС-1948/11 по делу № А55-10880/2010, от 09.09.2011 № ВАС-11702/11

по делу № А40-34081/10-23-286, постановлений ФАС Западно-Сибирского округа от 15.06.2009 № Ф04-3400/2009(8403-А70-44) по делу № А70-6516/5-2008, ФАС Восточно-Сибирского округа от 15.06.2010 по делу № А19-21773/09 и др.

В описанной ситуации фактические отношения сторон могут быть квалифицированы как дарение, поскольку в результате исполнения договора сторона 2 передала в счет вклада требующее реконструкции здание, не получив взамен никакого встречного удовлетворения, а сторона 1 приобрела подлежащее реконструкции здание, провела ее за собственный счет и получила в собственность реконструированное здание, не предоставив стороне 2 встречного удовлетворения. Между тем ст. 575 ГК РФ устанавливает запрет дарения между коммерческими организациями.

Кроме того, поскольку права на земельный участок под зданием принадлежат стороне 2, необходимо учитывать разъяснения, данные в п. 7 Постановления № 54, о том, что если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), то право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании ст. 219 ГК РФ может возникнуть только у товарища, имеющего права на такой земельный участок. В связи с тем что сторона 1 не имеет прав на земельный участок, который принадлежит сторо-

Есть ВОПРОС? ПРИСЫЛАЙТЕ его нам на почту!
Ответим БЫСТРО и БЕСПЛАТНО!
E-mail: akashirin@mcfr.ru

не 2 на праве постоянного бессрочного пользования (т. е. в отличие от ситуации с арендой земельного участка в рассматриваемом случае невозможно наделить сторону 2 правом на землю, оформив множественность лиц на стороне арендатора), исполнение сторонами договора в описанном в вопросе виде представляется затруднительным.

Если же даже с учетом приведенных выше соображений поставленный вопрос продолжает оставаться актуальным, то, отвечая на него, можно добавить следующее.

Из вопроса следует, что ранее существовавшее здание было снято с кадастрового учета в связи с реконструкцией. Таким образом, можно предположить, что в данном случае речь идет о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости, образованного путем реконструкции другого объекта недвижимости (п. 1 ст. 16, п. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ), Письмо Минэкономразвития России от 20.02.2014 № Д23и-478 «О государственном кадастровом учете реконструированных объектов недвижимости»).

В силу п. 2 ст. 20 Закона № 221-ФЗ с заявлением о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться их собственники или любые иные лица. Аналогичные выводы содержатся также в письмах Росреестра от 16.03.2012 № 14-1890-ГЕ «О реализации положений федерального закона», Минэкономразвития России от 27.02.2013 № ОГ-Д23-833 «О рассмотрении обращения».

Таким образом, хотя по общему правилу обращаться с заявлением о постановке на кадастровый учет вновь образованного объекта недвижимости должно лицо, которое станет его собственником, закон не препятствует постановке на кадастровый учет соответствующего объекта по заявлению любого иного лица.

*Алексей Каширин,
главный редактор журнала
«Корпоративный юрист. Практикум»*

В фокусе

Коммерческие
сделки

Финансовые
риски

Разрешение
споров



ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Секьюритизация. Перезагрузка

Яма на дороге



ОЛЕГ УШАКОВ

старший юрист
АБ «Егоров,
Пугинский, Афанасьев и партнеры»

Секьюритизация. Перезагрузка

С 1 июля текущего года вступил в силу пакет федеральных законов, вносящих кардинальные изменения в действующее правовое поле в области секьюритизации. Какие новые инструменты получили игроки финансового рынка?

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЩЕСТВА



АЛЕКСАНДР ФИЛЬЧУКОВ

юрист АБ «Егоров,
Пугинский, Афанасьев
и партнеры»

Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 379-ФЗ) закрепляет возможность учреждения новых видов специально созданных обществ (Special Purpose Vehicle). До последнего времени российское законодательство предусматривало возможность создания только одного вида SPV – ипотечного агента, используемого при реализации «внебалансовой» секьюритизации ипотечных активов. Поскольку российское законодательство не позволяло передавать в залог по облигациям права требования, не обеспеченные ипотекой, банки-оригинаторы для секьюритизации, например, потребительских кредитов были вынуждены создавать SPV в иностранных юрисдикциях.

В соответствии с Законом № 379-ФЗ появляется возможность секьюритизировать неипотечные активы в рамках российской юрисдикции. Для достижения данных целей в отечественное законодательство вводятся два новых вида SPV:

- специализированное финансовое общество (далее – СФО);
- специализированное общество проектного финансирования (далее – СОПФ).

Как и ипотечный агент, данные общества создаются для выпуска облигаций. Однако в отличие

от ипотечного агента залогом по таким облигациям выступает не ипотечное покрытие, а денежные требования, которые могут возникнуть в т. ч. и в будущем. Деятельность СФО в целом очень схожа с деятельностью ипотечного агента. В свою очередь, СОПФ создается для финансирования долгосрочного (на срок не менее трех лет) инвестиционного проекта.

БАНКРОТСТВО РОССИЙСКИХ SPV

Закон № 379-ФЗ устанавливает специальное регулирование процедуры банкротства специализированных обществ и ипотечных агентов (российских SPV). Так, по общему правилу заявление о признании SPV банкротом подается определенным в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах представителем владельцев облигаций на основании решения их общего собрания. При этом Закон № 379-ФЗ также предоставляет возможность ограничить право любого конкурсного кредитора на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании SPV банкротом до наступления определенного срока и (или) определенных обстоятельств в соответствии с договором, заключаемым с SPV.

Институты общего собрания владельцев облигаций и представителя владельцев облигаций (т. е. лица, действующего от их имени и в их интересах) вводятся Федеральным законом от 23.07.2013 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О рынке ценных бумаг” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 210-ФЗ). Он закрепляет принцип, согласно которому владельцы облигаций по общему правилу не могут в индивидуальном порядке осуществлять права, проистекающие из владения облигациями. Тем не менее в решении о выпуске ценных бумаг может быть предусмотрено, что владельцы облигаций вправе осуществлять свои права самостоятельно.



3 НОВЫХ ЗАКОНА В СФЕРЕ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»

Федеральный закон от 23.07.2013 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О рынке ценных бумаг” и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Право определения (избрания) представителя владельцев облигаций возникает с 1 июля 2014 г., а соответствующая обязанность эмитента – с 1 июля 2016 г. и только в двух случаях:

1) размещения облигаций путем открытой или закрытой подписки среди лиц, число которых без учета квалифицированных инвесторов превышает 500;

2) допуска облигаций к организованным торгам, за исключением облигаций, предназначенных для квалифицированных инвесторов.

LIMITED RECOURSE

Согласно положениям Закона № 379-ФЗ договором кредитора со специализированным обществом или условиями выпуска облигаций, эмитентом которых является специализированное общество, может быть предусмотрено, что требования кредитора или владельцев облигаций, не удовлетворенные за счет средств, полученных в результате реализации заложенных денежных требований при обращении на них взыскания, а в случае предоставления иного обеспечения – за счет такого обеспечения, считаются погашенными.

Это положение позволяет предоставить дополнительные финансовые гарантии кредиторам SPV. Так, отдельные обязательства последнего могут быть обособлены друг от друга посредством формирования самостоятельного обеспечения по каждому из них. При применении такой конструкции кредитор SPV по соответствующим обязательствам будет иметь возможность обратиться взыскание только на четко определенный пул активов. В то же время каждый кредитор сможет быть уверен, что иные кредиторы не смогут повлиять на финансовое состояние SPV в объеме, превышающем предоставленное им обеспечение. Так, владельцы одного выпуска облигаций в случае недостаточности денежных средств, полученных в результате реализации заложенных денежных требований, не смогут претендовать на иное имущество SPV, а следовательно, не смогут ухудшить положение владельцев облигаций другого выпуска. Необходимо отметить, что данное положение не подлежит применению в отношении ипотечных агентов.

НЕИПОТЕЧНАЯ СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ

Как было отмечено, Закон № 379-ФЗ позволяет секьюритизировать неипотечные активы. Это стало возможным в т. ч. за счет расширения перечня имущества, которое может выступать предметом залога по облигациям с залоговым обеспечением.

Так, если в ранее действующей ст. 27.3 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» было предусмотрено, что предметом залога по указанным облигациям могут являться только ценные бумаги и недвижимое имущество, то с 1 июля 2014 г. в данный перечень включены денежные требования по обязательствам, в т. ч. денежные требования, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств.

Для целей реализации сделки по неипотечной секьюритизации крайне важным является положение Закона № 379-ФЗ, позволяющее закрепить в условиях выпуска облигаций с залоговым обеспечением порядок и условия замены предмета залога по ним. Учитывая тот факт, что в рамках сделок по неипотечной секьюритизации привлекается долгосрочное финансирование, а в качестве секьюритизируемого актива выступают потребительские и автокредиты, срок жизни которых значительно короче, чем облигаций, револьверность такого актива (т. е. возможность его постоянного возобновления (замены)) способствует успешной реализации подобных сделок за счет поддержания объема обеспечения по облигациям на необходимом уровне вплоть до момента погашения ценных бумаг.

Управление залогом

Закон № 379-ФЗ предусматривает наличие некоторых особенностей в структуре сделки неипотечной секьюритизации. В частности, она не предусматривает фигуру специализированного депозитария, осуществляющего в сделках по ипотечной секьюритизации контроль за ипотечным покрытием, а также выполняющего различные по сути административные функции.



СТРУКТУРА СДЕЛКИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

1. Банк (оригинатор, инициатор сделки) передает права требования по необеспеченным ипотекой кредитам в пользу SPV.
2. SPV выпускает облигации, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом прав требований по кредитам, а также залогом прав требований по залоговому счету, на который поступают все платежи по кредитам, уступленным в пользу SPV.
3. Исполнение SPV своих обязательств по облигациям синхронизируется с поступлениями по кредитам.
4. Средства от размещения облигаций поступают от SPV в пользу банка-оригинатора в качестве покупной цены за проданный им пул активов.



Размер возмещения вкладчикам могут увеличить до 3 млн руб.

Законопроект № 532426-6

Навстречу системе налогового мониторинга.

Законопроект № 529630-6



ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СДЕЛКИ

Как и в сделках ипотечной секьюритизации, к числу основных участников сделки по секьюритизации неипотечных активов относятся:

1. Управляющая организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа СФО.
2. Бухгалтерская организация, осуществляющая бухгалтерский учет в СФО.
3. Сервисный агент (как правило, оригинатор), осуществляющий деятельность по обслуживанию кредитов, права требования по которым входят в состав обеспечения по облигациям (в состав участников может входить резервный сервисный агент. Резервный сервисный агент приступает к исполнению своих функций по обслуживанию кредитов, в случае возникновения негативных для основного сервисного агента обстоятельств, предусмотренных в договорах по сделке (например, в результате отзыва лицензии или банкротства основного сервисного агента)).
4. Расчетный агент, определяющий размер выплат, причитающихся владельцам облигаций, а также иным участникам секьюритизационной сделки.

Для целей неипотечной секьюритизации лицом, осуществляющим контроль за обеспечением, а также управление залогом, может быть представитель владельцев облигаций.

В качестве альтернативы представителю владельцев облигаций следует рассмотреть управляющего залогом. Эта фигура закрепляется в ГК РФ Федеральным законом от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и призна-

нии утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее – Закон № 367-ФЗ).

Залоговый счет

Еще одной новеллой Закона № 367-ФЗ является закрепление регулирования института залогового счета, позволяющего осуществлять залог денежных средств на банковском счете.

До последнего времени ВАС РФ занимал позицию, согласно которой залог денежных средств противоречит действующему законодательству РФ. Это обосновывалось тем, что согласно ст. 349, 350 ГК РФ удовлетворение требований залогодержателя, обязательства перед которым не выполняются, осуществляется путем продажи заложенного имущества с публичных торгов с направлением вырученной суммы в погашение долга. Денежные средства, в свою очередь, исходя из их природы, реализованы быть не могут (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.1998 № 26 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге»). Несмотря на наличие подобной позиции судов, банковские организации стремились обойти данный запрет, используя при этом не вполне однозначные правовые конструкции, например такие как договор финансового залога (www.rg.ru/2013/05/28/zalog.html).

С 1 июля 2014 г. необходимость в использовании подобного рода конструкций отпадает в силу легализации института залогового счета.

В этой связи применительно к сделке по неипотечной секьюритизации необходимо отметить следующее. Согласно Закону № 379-ФЗ денежные суммы, полученные залогодателем от его должников в счет исполнения обязательств, денежные требования по которым являются предметом залога по облигациям, подлежат зачислению на залоговый счет. Банковские реквизиты залогового счета должны быть указаны в условиях выпуска облигаций с залоговым обеспечением.

В случае неисполнения специализированным обществом своих обязательств перед владельцами облигаций взыскание будет обращаться не только на денежные требования, обеспечивающие исполнение обязательств по таким облигациям, но и на все денежные средства, находящиеся на залоговом счете.

Закон № 367-ФЗ закрепил особую процедуру реализации прав по договору банковского счета. Так, при обращении взыскания на заложенные права по договору банковского счета в судебном или во внесудебном порядке требования залогодержателя удовлетворяются путем списания



ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА УПРАВЛЯЮЩЕГО ЗАЛОГОМ

В отличие от договора с представителем владельцев облигаций, заключаемого с должником (эмитентом), договор с управляющим залогом заключается с кредиторами.

Деятельность управляющего залогом в гораздо меньшей степени урегулирована и определяется диспозитивными нормами ГК РФ.

Договор управления залогом может быть заключен только в случае, если обеспечиваемое им обязательство связано с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности. При этом не вполне очевидно, может ли быть заключен договор управления залогом с отдельными владельцами облигаций (только с теми из них, которые осуществляют предпринимательскую деятельность), учитывая, что облигации по общему правилу не могут быть ограничены в обращении¹ и их владельцами могут быть физические лица.

¹ Условиями выпуска может быть предусмотрено, что облигации предназначены для квалифицированных инвесторов. Однако среди квалифицированных инвесторов могут быть, в частности, физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями.

банком на основании распоряжения залогодержателя денежных средств с залогового счета залогодателя и выдачи их залогодержателю или зачисления их на указанный им счет.

НОМИНАЛЬНЫЙ СЧЕТ И СЧЕТ ЭСКРОУ

Законом № 379-ФЗ предусматривается дополнение гл. 45 ГК РФ нормами, регулирующими договоры номинального счета и счета эскроу. Следует отметить, что данные институты достаточно давно используются в развитых западных странах прежде всего при структурировании сложных финансовых сделок, к которым, в частности, относятся сделки по секьюритизации и проектному финансированию. Закон № 379-ФЗ воспринял данную передовую практику.

Номинальный счет может быть открыт владельцу счета для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу (лицам) – бенефициару (бенефициарам),

например владельцам облигаций. Целью заключения договора счета эскроу является возможность блокирования банком (эскроу-агентом) денежных средств владельца счета (депонента), предназначенных для передачи другому лицу (бенефициару), до возникновения оснований, предусмотренных договором между указанными лицами.

УСТУПКА ПРАВ В ПОЛЬЗУ НЕКРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Как уже отмечалось выше, структура секьюритизационной сделки предусматривает отчуждение банком-оригинатором в пользу SPV прав требования по кредитным соглашениям. В этой связи для секьюритизационных сделок существенное значение имеют следующие новеллы.

Согласно п. 4 ст. 382 ГК РФ в редакции Закона № 367-ФЗ первоначальный кредитор и новый кредитор солидарно обязаны возместить должнику – физическому лицу необходимые рас-



Обновлен регламент
ФНС России.

Приказ Федеральной
налоговой службы
от 17.02.2014 № ММВ-7-7/53

Есть мнение

Законы № 379-ФЗ, № 367-ФЗ и № 210-ФЗ являются революционными по своей сути и знаменуют появление в российском законодательстве с 1 июля 2014 г. принципиально новых для него правовых инструментов. Новеллы могут оказать серьезное воздействие на развитие сделок секьюритизации и проектного финансирования.

Как представляется, основной целью принятых законов, в особенности Закона № 379-ФЗ, является:

- улучшение инвестиционного климата в России;
- привлечение в страну дополнительного финансирования;
- предоставление инвесторам дополнительных правовых инструментов по защите осуществляемых финансовых вложений и управлению ими.

В этой связи полагаю необходимым упомянуть о важном изменении, внесенном Законом № 379-ФЗ и предусматривающем введение с 1 января 2015 г. в Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» понятия «индивидуальный инвестиционный счет». Индивидуальный инвестиционный счет открывается и ведется брокером или управляющим на основании отдельного договора на брокерское обслуживание либо договора доверительного управления ценными бумагами и предназначается для обособленного учета денежных средств, ценных бумаг клиента – физического лица, а также обязательств по договорам, заключенным за его счет.

Следует отметить, что один клиент будет вправе иметь только один договор на ведение индивидуального инвестиционного счета, а в случае заключения нового такого договора ранее заключенный должен быть прекращен в течение месяца. В этой связи клиент при заключении договора на ведение индивидуального инвестиционного счета должен будет заявить в письменной форме о том, что у него отсутствует подобный договор с другим профессиональным участником рынка ценных бумаг или что такой договор (при его наличии) будет прекращен не позднее одного месяца.

Важным условием является целевая направленность индивидуального инвестиционного счета: учтенные на нем денежные средства, ценные бумаги и требования по договорам могут быть использованы исключительно для:

- исполнения обязательств, возникших на основании договора на ведение индивидуального инвестиционного счета;
- обеспечения исполнения указанных обязательств.

По договору на ведение индивидуального инвестиционного счета допускается передача клиентом профессиональному участнику рынка ценных бумаг только денежных средств.

Возможность открытия индивидуальных инвестиционных счетов будет однозначно способствовать созданию и развитию новых видов специально созданных обществ – специализированного финансового общества и специализированного общества проектного финансирования, о которых пишут авторы анализируемой статьи. Говоря о деятельности СФО и СОПФ, необходимо отметить, что, хотя они и создаются в форме акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью, соответствующие федеральные законы применяются к ним с существенными ограничениями, в частности:

- специализированное общество может быть создано только путем учреждения;
- оплата акций (внесение вклада в уставный капитал) специализированного общества, в т. ч. при его учреждении, осуществляется исключительно деньгами;
- специализированное общество не вправе уменьшать свой уставный капитал;
- СФО не может быть добровольно реорганизовано;
- при наличии облигаций специализированного общества, обязательства по которым не исполнены, его добровольная ликвидация допускается с согласия владельцев таких облигаций;
- сделки, совершенные специализированным обществом в противоречии с целями и предметом его деятельности, могут быть признаны судом недействительными по иску самого общества, его учредителя (участника) или кредиторов.



СЕРГЕЙ ТРЕЩЕВ

партнер международной
юридической фирмы
Squire Patton Boggs



Материалы наших экспертов
доступны в iPad-версии
журнала «Корпоративный юрист»

Скачайте
приложение
в App Store

🔍 корпоративный юрист



ходы, вызванные переходом права, в случае если уступка, повлекшая такие расходы, была совершена без его согласия. Тем самым законодатель признает возможность уступки прав требования к должнику – физическому лицу без его согласия. На наш взгляд, это означает, в частности, то, что уступка прав по кредиту должна признаваться правомерной даже при отсутствии в договоре условия о ее возможности. Последствием такой уступки будет являться солидарная обязанность первоначального и нового кредиторов возместить должнику-потребителю необходимые расходы, вызванные переходом права (например, банковские комиссии, необходимость уплаты которых может возникнуть у него в целях погашения долга). Из приведенного правила Законом № 379-ФЗ сделано исключение: обязанность по возмещению указанных расходов не может быть возложена на специализированное общество. При этом данное изъятие не распространяется на ипотечного агента.

ТРАНШИРОВАНИЕ

Неотъемлемым элементом сделок по секьюритизации является транширование обязательств. Следует отметить, что ранее в российском законодательстве отсутствовали положения о возможности субординировать любые обязательства в договорном порядке. Тем не менее уже в Федеральном законе от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» была закреплена возможность установить очередность исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием различных выпусков, в соответствии с которой исполнение обязательств последующей очереди с наступившим сроком исполнения допускается только после надлежащего исполнения обязательств предыдущей очереди с наступившим сроком исполнения.

Закон № 379-ФЗ позволяет установить очередность исполнения обязательств не только по облигациям разных выпусков, но и в отношении иных денежных обязательств по договорам, которые заключены эмитентом и исполнение которых обеспечивается за счет одного и того же обеспечения.

ПРИНЯТИЕ РИСКОВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ

Законом № 379-ФЗ Банку России предоставлено право удерживать требования к формам и способам принятия оригинаторами рисков по секьюритизационной сделке. Важно обратить внимание на то, что указанные требования не распространяются на сделки по ипотечной секьюритизации.

Объем принимаемого риска должен быть:

- не менее 20% от общего размера обязательств по облигациям с залоговым обеспечением, если денежные требования уступаются в пользу СФО;
- в объеме не менее 10% от общего размера обязательств по облигациям с залоговым обеспечением, если денежные требования уступаются в пользу СОПФ.



ЮЛИЯ МИХАЛЬЧУК

юрист
ООО «Эсток-Консалтинг»

Яма на дороге

Корпоративный автомобиль, не застрахованный по КАСКО, был поврежден, попав колесом в яму на проезжей части. Кто отвечает за состояние дорожного покрытия? К кому предъявлять иск и как правильно возместить ущерб, причиненный в результате такого ДТП?

ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЛИЦА

Для взыскания ущерба, причиненного в результате ДТП, обусловленного ямой на проезжей части, необходимо прежде всего определить лиц, ответственных за надлежащее состояние соответствующей автомобильной дороги.

Согласно п. 7 ст. 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ) владельцами автомобильных дорог являются:

- исполнительные органы государственной власти;
- местная администрация;
- физические или юридические лица.

Если ДТП произошло на дороге федерального или регионального значения, то иск предъяв-

ляется соответственно к Российской Федерации или к администрации субъекта РФ.

➤ Большинство ДТП происходит на дорогах местного значения, за содержание которых отвечает администрация муниципального образования.

Согласно п. 5 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения относятся в т. ч. дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов поселения и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая:

- создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест);
- осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов поселения;
- осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности.

То есть состояние автодорог находится в ведении администрации муниципального образования.

Также следует иметь в виду, что, как правило, местные администрации заключают договоры на обслуживание отдельных участков дорог, поэтому в случае возникновения ущерба по причине некачественного дорожного покрытия ответственным лицом может выступать также соответствующая обслуживающая организация.

Дорожной деятельностью является деятельность по проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог (п. 6 ст. 3 Закона № 257-ФЗ).

Под содержанием автомобильных дорог понимается совокупность мероприятий по их под-

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ

1. Остановить транспортное средство.
2. Включить аварийную световую сигнализацию.
3. Выставить знак аварийной остановки.
4. Сообщить о случившемся в ГИБДД.
5. Записать фамилии и адреса очевидцев.
6. Самостоятельно зафиксировать повреждения автомобиля и дорожного покрытия, тормозной путь автомобиля, в т. ч. с привязкой к местности.
7. Зафиксировать наличие или отсутствие знаков, предупреждающих об опасном препятствии, а также правильность их установки и читаемость.

Досье: ЮЛИЯ МИХАЛЬЧУК

Образование

В 2012 г. окончила юридический факультет Кубанского государственного университета (красный диплом).

В 2014 г. получила статус адвоката.

Карьера

С 2012 г. – юрист ООО «Эсток-Консалтинг» (г. Новороссийск)

Специализация

Подрядные и корпоративные споры.



держанию в необходимом состоянии, а также по организации и обеспечению безопасности дорожного движения. Содержание автомобильных дорог должно осуществляться в соответствии с требованиями действующих технических регламентов в целях обеспечения сохранности автомобильных дорог и создания условий для безопасного дорожного движения.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения» обязанность по обеспечению соответствия состояния дорог при их содержа-

нии установленным техническим регламентам и другим нормативным документам возлагается на лиц, осуществляющих содержание автомобильных дорог.

Должностные и иные лица, ответственные за состояние дорог и дорожных сооружений, обязаны содержать их в состоянии, обеспечивающем безопасность для движения, в соответствии с требованиями стандартов, норм и правил (п. 13 Основных положений по допуску транспортных средств к эксплуатации и обязанности должностных лиц по обеспечению безопасности дорожного движения, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090 «О Правилах дорожного движения»; далее – Постановление № 1090).

Таким образом, администрация муниципального образования как собственник автомобильных дорог должна исполнять возложенную на нее обязанность по содержанию дорожных покрытий в надлежащем состоянии. Администрация несет ответственность за вред, причиненный пострадавшему и ставший результатом ненадлежащего исполнения возложенной на нее законом обязанности по содержанию автомобильных дорог

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

1. Исковые требования о возмещении ущерба, причиненного в результате ДТП, удовлетворены правомерно, т. к. орган местного самоуправления, являясь собственником дороги, допустил ее ненадлежащее состояние, ставшее причиной ДТП (Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 24.01.2013 по делу № 33-1373/13).

2. Иск о возмещении ущерба удовлетворен, поскольку орган местного самоуправления не несет ответственность за вред, причиненный истцу и ставший результатом ненадлежащего исполнения возложенной законом на органы самоуправления обязанности по содержанию автомобильных дорог местного значения (Апелляционное определение Кировского областного суда от 01.10.2013 по делу № 33-3374).

3. Иск о возмещении ущерба удовлетворен правомерно, поскольку обязанность по содержанию автомобильных

дорог местного значения в состоянии, обеспечивающем безопасность дорожного движения, возложена на ответчика, которым она не была исполнена, что и привело к причинению ущерба истцу (Апелляционное определение Московского областного суда от 17.07.2013 по делу № 33-13503/2013).

4. Поскольку причиной получения автомобилем истца механических повреждений является ненадлежащее исполнение администрацией муниципального образования обязанности по содержанию дорожного покрытия, требование о взыскании с нее материального ущерба, причиненного в результате ДТП, подлежит удовлетворению (Кассационное определение Саратовского областного суда от 24.01.2012 по делу № 33-283).

5. В удовлетворении исковых требований о взыскании с муниципального учреждения стоимости восстанови-

тельного ремонта автомобиля в порядке суброгации отказано, поскольку ответчик не является лицом, ответственным за содержание инженерных коммуникаций и техническое состояние колодцев и дождеприемников, а также за безопасное движение транспорта и пешеходов в полосе их отвода, в связи с чем отсутствует его вина в ущербе, причиненном автомобилю в результате ДТП (Постановление ФАС Поволжского округа от 27.10.2010 по делу № А12-1172/2009).

6. Принимая во внимание нарушение страхователем истца требований п. 10.1 ПДД и учитывая степень вины каждого из лиц, ответственных за ДТП, суд частично взыскал с ответчика размер страховой выплаты в возмещение вреда, причиненного в результате ДТП транспортному средству, застрахованному в организации истца (Постановление ФАС Поволжского округа от 25.10.2010 по делу № А55-8451/2009).

местного значения. Ответственным лицом за ненадлежащее состояние проезжей части может выступать также организация, осуществляющая на основании заключенного с местной администрацией договора техническое обеспечение соответствующего участка дороги. Такая организация по ходатайству администрации муниципального образования может быть привлечена к участию в судебном разбирательстве в качестве соответчика либо в дальнейшем администрация может взыскать с нее выплаченную пострадавшему лицу сумму в порядке регресса.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЗЫСКАНИЯ УЩЕРБА

В соответствии со ст. 28 Закона № 257-ФЗ пользователи автомобильных дорог имеют право на компенсацию вреда, полученного вследствие нарушений требований законодательства в области дорожного движения (в т. ч. при осуществлении строительных или ремонтных работ, реконструкций, проведении мероприятий по содержанию дорог), в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Данная норма корреспондирует положениям п. 1 ст. 1064 ГК РФ, согласно которому вред подлежит возмещению в полном объеме лицом, его причинившим. Также в ситуации с повреждением автомобиля из-

за ямы на дороге возможно взыскание компенсации морального вреда в соответствии со ст. 151 ГК РФ.

Для реализации прав, предусмотренных указанными нормами, необходимо определить, какие именно повреждения автодороги не соответствуют нормативным требованиям.

Основным документом, регулирующим состояние автомобильных дорог, является ГОСТ Р 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения» (далее – ГОСТ Р 50597-93). Данный документ устанавливает требования к качеству автодороги, а также предельные допустимые отступления от нормы в отношении имеющихся недостатков (размер ям, отсутствие знаков и т. п.). Все требования ГОСТ Р 50597-93 являются строго обязательными и имеют целью создание условий, гарантирующих безопасность дорожного движения.

Факт причинения вреда автомобилю по причине несоответствующего нормам состояния автодороги должен быть связан с ДТП, которое должно быть надлежащим образом оформлено.

В документах, фиксирующих ДТП, должна найтись свое отражение в т. ч. связь факта причинения ущерба имуществу или вреда здоровью с ДТП, произошедшим из-за наличия дефектов на до-

Статистика

Причиной 20% ДТП является не соответствующее нормативным требованиям состояние улиц и дорожного покрытия.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Для взыскания в судебном порядке ущерба, причиненного в результате ДТП, необходимо представить доказательства, подтверждающие:

- факт причинения вреда;
- размер ущерба;
- причинно-следственную связь между ДТП и наступившими последствиями.

Как указывалось, факт несоответствующего состояния автодороги фиксируется при составлении документов о ДТП (в схеме ДТП). Бремя доказывания причинно-следственной связи между ДТП, полученными в результате него повреждениями и состоянием дороги ложится на плечи автоладельца. Также необходимо доказать, что водитель соблюдал ПДД и у него

отсутствовала возможность избежать ДТП.

Надо быть готовым к тому, что представитель администрации будет оспаривать правильность составления схемы ДТП сотрудниками ГИБДД. Однако суд не воспримет такие возражения, если она будет составлена надлежащим образом и с участием понятых. Отсутствие представителя администрации при проведении оценочной экспертизы также никак не повлияет на исход дела, если администрация была уведомлена о месте и времени ее проведения. Таким образом, в случае ДТП, обусловленного неудовлетворительным состоянием дорожного покрытия и отсутствием предупреждающих дорожных знаков, при соблюдении водителем

ПДД и надлежащем оформлении необходимых документов сотрудниками ГИБДД, имеются достаточные основания для взыскания с администрации муниципального образования причиненного ущерба, морального вреда и понесенных издержек (расходов на оплату проведения экспертизы, услуг представителя и др.).

В то же время следует иметь в виду, что суд может отказать в удовлетворении иска, если:

- представленные истцом доказательства не позволят бесспорно определить лицо, ответственное за причинение ущерба транспортному средству;
- будет отсутствовать детальная схема ДТП;
- водителем будут нарушены ПДД.

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИЮЛЬ

4 июля 2014 г.
г. Санкт-Петербург

СЕМИНАР

«Офшоры как инструмент
налогового планирования»

Основные темы: применение офшорных компаний в современных условиях; компании Кипра как инструмент налогового планирования; работа с зарубежными банками; особенности работы с иностранными компаниями в России

Цена: **9900 руб.**

роге. В протоколе осмотра места происшествия (схеме ДТП) должны быть указаны:

- размеры просадки дорожного полотна (выбоины, иных повреждений) и ее расположения относительно границ проезжей части (с привязкой к обочине);
- следы юза или торможения;
- расположение транспортно-го средства относительно границ проезжей части (разметка, знаки).

Акт, составленный инспектором ГИБДД, может быть использован в качестве доказательства неисполнения органом местного самоуправления обязанностей по содержанию автомобильной дороги, повлекшего причинение ущерба.

ГОСТ Р 50597-93 определяет предельно допустимые размеры отдельных просадок, выбоин и т. п. Так, согласно разд. 3 ГОСТ Р 50597-93 покрытие проезжей части не должно иметь просадок, выбоин и иных повреждений, затрудняющих движение транспортных средств с разрешенной правилами дорожного движения скоростью. Предельные размеры отдельных просадок, выбоин и т. п. не должны превышать:

- по длине – 15 см;
- по ширине – 60 см;
- по глубине – 5 см.

Опасные для движения участки автомобильных дорог, а также улиц и дорог городов и других населенных пунктов должны быть оборудованы ограждениями и предупреждающими знаками. Следует отметить также, что имеющиеся на дорогах люки не должны мешать безопасному дви-

жению, т. е. должны быть закрытыми. Так, в соответствии с п. 3.1.10 ГОСТ Р 50597-93 крышка люка не должна быть отклонена от уровня покрытия более чем на 2 см.

Кстати, в случае ДТП из-за заноса автомобиля на льду взыскать ущерб не удастся, т. к. в соответствии с п. 10.1 Правил дорожного движения Российской Федерации, утв. Постановлением № 1090 (далее – ПДД), водитель должен выбирать скорость и дистанцию, исходя из дорожных и погодных условий. А вот если автомобиль будет поврежден упавшей с крыши дома сосулькой, то шансы на успешное взыскание средств с лица, ответственного за обслуживание здания, имеются. В подобных обстоятельствах также можно привлечь виновника к административной ответственности, что в дальнейшем упростит и взыскание причиненного ущерба.

Таким образом, только в том случае, если зафиксированные после ДТП размеры просадки, выбоины или иного дефекта превышают допустимые размеры, а также отсутствуют специальные информирующие знаки либо не соблюдены другие требования, имеются основания для взыскания компенсации причиненного ущерба и морального вреда. Размер причиненного ущерба определяется на основании заключения независимого эксперта.

После сбора всех необходимых документов и определения виновника необходимо обратиться в суд с соответствующим иском заявлением о возмещении ущерба. Иск о возмещении материального и морального ущерба, причиненного в результате ДТП, удовлетворяется за счет казны муниципального образования.



Читайте в августе:

- Правовое регулирование SaaS
- Обжалование определения суда о приостановлении производства по делу
- Подводные камни договора поставки

Wolters Kluwer

МЦФЭР
ПРАВО

Выберите свой способ подписки:

в редакции по тел.: 8 (495) 937-9082, 933-6317;
в интернет-магазине www.proflit.ru/law;
на почте по каталогам: «Роспечать» – 20156;
«Почта России» – 99157; «Пресса России» – 88320



В фокусе

Коммерческие
сделки

Финансовые
риски

**Разрешение
споров**



РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

Азы грамотной претензии

Обобщение судебной практики. Арендная плата за землю

Уголовное наказание для злостных должников

Бремя судебных расходов



ИРИНА КАНИНА

ведущий юрист
ООО «Юридическая
Компания «Бизнес
Консалтинг»»

Азы грамотной претензии

**Какие пороки досудебных претензий выявила судебная практика?
На что следует обратить внимание при подготовке претензии?
Какой способ защиты прав эффективнее – претензия или иск?**

Действующее российское законодательство не содержит определения понятий «претензия» и «претензионный порядок урегулирования спора». Кроме того, ни одним нормативным актом не установлены правила составления и направления претензии, сроки ожидания ответа и т. д. В этой связи за неимением альтернативы в деловом обороте в качестве ориентира по порядку организации и ведения претензионной работы до сих пор активно используются положения действовавшего до 1995 г. Положения о претензионном порядке урегулирования споров, утв. Постановлением ВС РФ от 24.06.1992 № 31/16-1.

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРЕТЕНЗИИ

1. Сведения об адресате и отправителе претензии.
2. Основания, на которых базируются возникшие разногласия (договор, накладная, счет и т. д.).
3. Суть нарушения контрагентом договорных обязательств (несоблюдение срока, неоплата, поставка некачественного товара и т. д.).
4. Доказательства, подтверждающие нарушение (акт сверки, акт оказанных услуг, гарантийное письмо и т. д.).

5. Требование и способы устранения нарушения (например, предложение об устранении нарушения путем оплаты суммы задолженности и пени в определенный срок, поставки товара надлежащего качества в определенный срок).

6. Расчет суммы задолженности, пеней, неустоек и иных убытков.

7. Срок ответа на претензию.

8. Документы, подтверждающие факты и основания заявленных требований.

В претензии могут быть указаны и иные данные, которые являются желательными (исходящий номер, дата составления, ссылки на нормы закона), но никак не влияют на ее признание претензией.

ВЫБОР ЦЕЛИ

В связи с отсутствием в законе каких-либо правил в отношении структуры и формы претензии при ее составлении важно исходить из задач подготовки претензии.

Так, если претензия подается в целях соблюдения обязательного претензионного порядка, то главное при этом – соблюсти процессуальные требования к ее оформлению и содержанию. Желательно обозначить свое требование к контрагенту именно как «претензия», а не, например, «уведомление», «требование» и т. д., что в дальнейшем позволит исключить ее трактовку в качестве деловой переписки сторон, указать реальные факты нарушения, четко сформулированные требования к контрагенту и сроки их исполнения, а также представить необходимый расчет (в т. ч. задолженности, пени и др.).

Если же направление претензии является попыткой уладить конфликт без участия суда, то главное при этом – донести до контрагента свою позицию и уведомить его о нарушении (он может заблуждаться или просто ошибиться в подсчетах), а также показать всю серьезность своих намерений «идти до конца». В этом случае необходимо более подробно остановиться на до-

ВИДЫ ПРЕТЕНЗИОННОГО ПОРЯДКА

1. Обязательный.

Установлен законом (действует в отношении практически всех видов перевозки, услуг почты и связи, в рамках споров по взысканию обязательных платежей и санкций, а также требований о расторжении или изменении договора) или соглашением сторон.

2. Добровольный.

Вытекает из закона, которым право выбора между предъявлением претензии и обращением в суд оставлено на усмотрение стороны (такое право предусмотрено, например, в Законе РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»), либо не предусмотренный ни в нормативно-правовых актах, ни в договоре, но возможен по желанию одной из сторон конфликта.

казательствах своей правоты и ошибочности позиции (мнения) контрагента. Основной акцент должен быть сделан на доказательственной базе, обосновании своих выводов с приложением подтверждающих документов, а также возможных действиях при неполучении ответа на претензию с указанием увеличения затрат контрагента при разбирательстве в суде (судебные издержки, госпошлина и т. д.).

ФОРМА

Претензию рекомендуется излагать максимально четко и по возможности кратко (кто обращается, к кому, в связи с чем, допущенные нарушения, доказательства). Избегайте большого количества ссылок на законы, более уместных в исковом заявлении. Куда важнее – обосновать нарушение и предложить меры по его устранению в конкретные сроки.

Рекомендуется заранее продумать и порядок своих действий в случае, если контрагент проигнорирует претензию. Отказом в удовлетворении претензии будет считаться неполучение ответа на нее в определенный в претензии (установленный в договоре или выбранный отправителем) срок, а также неосуществление необходимых шагов для устранения нарушения.

В любом случае претензия должна быть составлена в письменной форме, надлежаще заверена и отправлена в адрес контрагента, а при необходимости – доведена до его сведения дополнительными способами, исключающими ее неполучение – адресатом.

О СРОКАХ

Сроки подачи претензии (т. е. самой возможности обращения с ней) могут быть установлены за-

коном (например, шесть месяцев по требованиям к перевозчику), договором либо самим отправителем исходя из принципа разумности.

Срок для устранения нарушения или выполнения требования также может быть определен в законе (например, общий срок реагирования на претензии потребителей – 10 календарных дней) либо договоре. При отсутствии такого срока в законодательстве либо соглашении между сторонами отправитель претензии самостоятельно определяет его продолжительность и дату начала течения исходя из способа направления претензии и поставленных задач.

Срок ожидания ответа на поданную претензию не прерывает срока исковой давности (за исключением случая получения ответа на претензию с признанием факта нарушения), поэтому направлять ее следует с запасом времени.

УСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕТЕНЗИОННОГО ПОРЯДКА

Одним из частых заблуждений является ошибочное мнение стороны о согласовании обязательного претензионного урегулирования спора в договоре или ином соглашении.

Указание в договоре на разрешение споров путем переговоров или иные расплывчатые формулировки вроде «все споры и разногласия сторон разрешаются в порядке предварительного досудебного урегулирования», «до обращения в суд необходимо письменное обращение к контрагенту» или «все разногласия, возникающие в процессе исполнения договора, будут урегулированы сторонами в процессе переговоров с обязательной подачей претензии» не означают установление сторонами

ВМЕСТО ОБРАЗЦА

Рекомендуем согласовать в договоре или ином соглашении сторон по установлению претензионного порядка урегулирования спора следующие моменты.

1. Необходимость разрешения споров в порядке претензионного досудебного урегулирования (например: «все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке»).

2. Требования к форме претензии и приложениям к ней (например: «претензия направляется по адресам, указанным в разделе “Реквизиты”», «к претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Без данных документов претензия рассмотрению не подлежит»).

3. Процедура претензионного урегулирования: порядок предъявления и сроки рассмотрения претензии (пример: «Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и ответить по существу в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения претензии. Отсутствие ответа в установленный срок означает признание претензии», «по полученной претензии Сторона обязана дать письменный ответ по существу в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты ее получения»).

Есть мнение



АННА ПОПОВА

юрист юридической
фирмы «ЮСТ»

Доказательственная сила претензии

В вопросах, касающихся претензии, важны не только ее цель, заключающаяся в донесении до контрагента позиции стороны по спорному вопросу и демонстрации «серьезности» ее намерений, но и ее гражданско-правовая природа, а также влияние на правоотношения между участниками конфликта.

Претензия является фиксацией гражданского правонарушения, допущенного контрагентом (например, фиксацией задолженности), формированием требования стороны и доказательством предусмотрительности и добросовестности ее автора. Досудебная претензия, направляемая стороной в добровольном порядке, обеспечивает суд сведениями о попытке мирного урегулирования конфликта, предъявлении требования и моменте начала течения гражданско-правовых сроков. В частности, в зависимости от того, когда была направлена претензия об исполнении обязательства по договору, могут определяться:

1. Момент наступления обязательства.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 314 ГК РФ в случае, если срок исполнения обязательства не согласован и разумный срок его исполнения не соблюден, а также если срок исполнения обязательства определен моментом востребования, должник обязан исполнить требование в течение семи дней с момента его предъявления кредитором, т. е. с момента получения претензии;

2. Момент, с которого начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами.

Так, при применении п. 26 Постановления Пленума ВС РФ № 13, Пленума ВАС РФ № 14 от 08.10.1998 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» суды, определяя момент, с которого начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами, признают временем, когда приобретатель узнал о неосновательности получения или сбережения денежных средств, день поступления стороне претензии от контрагента (Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2011 № 07АП-9348/11 по делу № А03-6982/2011).

Претензия, оставшаяся без ответа, будет свидетельствовать о добросовестности стороны, ее направившей и выполнившей свои обязательства по договору, и о злоупотреблении правом контрагентом, отказавшимся без законных на то оснований от приемки и (или) оплаты выполненных работ, полученного товара и т. п.

В связи с этим рекомендуем незамедлительно после истечения срока исполнения обязательств по договору направлять претензию в адрес контрагента в целях:

- доказательства своей добросовестности;
- формирования необходимой доказательственной базы для судебного разбирательства;
- документальной фиксации момента начала течения срока для взыскания неустойки, процентов или применения иного вида гражданско-правовых санкций в отношении контрагента за нарушение обязательств по договору.

обязательного претензионного порядка (постановления ФАС Московского округа от 14.11.2012 по делу № А41-12149/12, ФАС Поволжского округа от 08.07.2013 по делу № А65-31643/2012).

Суды к этому вопросу подходят практически единообразно, требуя дополнительного согласования четкого порядка и сроков разрешения споров – детального описания процедуры подачи, рассмотрения претензии и от-

вета на нее (постановления ФАС Московского округа от 11.01.2010 № КГ-А41/14299-09 по делу № А41-10440/09, от 19.11.2009 № КГ-А41/11910-09 по делу № А41-10267/09).

Пример

В Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суд от 04.08.2008 № 15АП-4763/2008 по делу № А32-8025/2008-18/202 претензионный порядок был признан неустановленным в связи с тем, что его установление «предполагает формулирование определенной процедуры, то есть порядка совершения конкретных действий до обращения в суд, и должно содержать указание на то, в какие сроки, кем и кому (в какое подразделение, службу) должна направляться претензия, с приложением каких документов, каким органом должна рассматриваться». Кроме того, как отметил суд, соглашение должно «устанавливать некоторые сроки, в т. ч. сроки предъявления претензии».

ПОРОКИ ДОСУДЕБНЫХ ПРЕТЕНЗИЙ

Претензия не предъявлялась

Претензия вообще не направлялась, а законом или договором предусмотрено обязательное досудебное урегулирование спора (постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.11.2006 № А19-5496/05-12-Ф02-6140/06-С2 по делу № А19-5496/05-12, ФАС Поволжского округа от 31.01.2008 по делу № А57-5824/06-9-45, ФАС Дальневосточного округа от 08.07.2013 № Ф03-2759/2013 по делу № А51-26176/2012).

Претензия не содержит необходимых сведений

Форма и реквизиты требования к контрагенту не соответствуют критериям его признания «претензией».

Пример

В Постановлении ФАС Московского округа от 25.03.2013 по делу № А41-30412/12 указано, что в претензии по взысканию страхового возмещения «отсутствовали необходимые сведения, являющиеся обязательными и позволяющие идентифицировать страховой случай, а также размер денежного обязательства, подлежащий возмещению».

При этом наличие в тексте претензии технических ошибок не всегда признается несоблюдени-

ем претензионного порядка – они подлежат анализу в совокупности.

Пример

Как отметил суд при рассмотрении одного из дел, ошибочное указание в тексте претензии номера приложенной к ней железнодорожной накладной, не соответствующего номеру последней, не свидетельствует о несоблюдении обществом претензионного порядка урегулирования спора (*Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.06.2006 по делу № А56-26323/2005*).

Претензия подписана неуполномоченным лицом

Претензия должна быть подписана единоличным исполнительным органом компании (на-

пример, генеральным директором) либо лицом, действующим на основании доверенности (*Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28.02.2006, 07.03.2006 № Ф03-А73/05-1/5095 по делу № А73-4507/2005-28*). При этом полномочия на подписание претензии и ответа на нее должны быть определены в доверенности.

Так, если претензия подписана юристом на основании доверенности, в которой предусмотрено его право подписывать и подавать иски заявления в арбитражный суд, но не указаны полномочия на представление субъекта в его внесудебных правоотношениях с контрагентом по договору, то суд может посчитать, что обязательный досудебный претензионный порядок не соблюден, со всеми вытекающими последствиями (*Постановление ФАС Поволжского округа от 11.03.2009 по делу № А06-3270/2008*).

ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Размер арендной платы по договору аренды земельного участка, заключенному по результатам торгов, определяется в соответствии со специальной нормой – ст. 38.1 ЗК РФ. Закон не предусматривает возможность снижения арендной платы по договору, заключенному на торгах.

♦ *Постановления ФАС Центрального округа от 29.01.2013 по делу № А68-5412/2012, ФАС Северо-Кавказского округа от 21.03.2011 № А32-46075/2009, от 25.07.2011 № А63-8088/2010, Двадцатого Арбитражного апелляционного суда от 23.08.2011 № А68-2897/11, Шестого Арбитражного апелляционного суда от 22.11.2012 № 06АП-5284/2012*

Министерство имущественных и земельных отношений (далее – министерство) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании арендной платы и неустойки по договору аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома.

Размер арендной платы исчислен истцом исходя из условий договора аренды, заключенного по результатам торгов на право заключения договора аренды.

Возражая против предъявленных требований, общество сослалось на то, что в спорный период осуществляло уплату арендной платы в размере, указанном в полученном им уведомлении арендодателя, в котором сообщалось об уменьшении арендной платы.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, иски были удовлетворены исходя из следующего.

Согласно ст. 38.1 ЗК РФ продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Извещение о проведе-

нии аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора (пп. 9, 10 ст. 38.1 ЗК РФ).

Заключив договор по итогам аукциона, общество подтвердило свое согласие на уплату арендных платежей в указанном в нем размере. Закон не предусматривает возможность снижения арендной платы по договору, заключенному на торгах.

При таких обстоятельствах направленное министерством уведомление об уменьшении размера арендной платы не могло являться основанием для изменения размера арендной платы.

Постановлением суда кассационной инстанции судебные акты оставлены без изменения (*дело № А68-5412/2012*).

Не подлежит удовлетворению требование о снижении размера арендной платы за земельный участок, предоставленный для целей жилищного строительства, на котором расположен ветхий жилой фонд, если при заключении договора аренды арендатору было известно о нахождении этого фонда на земельном участке и им были приняты обязательства по сносу и расселению жителей за свой счет. Такие обязательства могут предусматриваться условиями различных сделок, в частности инвестиционного договора.

♦ *Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2013 по делу № А54-3070/2012*

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к министерству имущественных и земельных отношений (далее – министерство) о снижении арендной платы по договору. Исковые требования мотивированы невозможностью использования всей предусмотренной договором площади земельного участка в связи с нахождением на нем двух жилых домов.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано. Проанализировав условия заключенного сторонами договора и фактические отношения сторон, суд пришел к выводу о неправомерности заявленных требований, поскольку обязанность

Нет доказательств отправки претензии

Претензия может быть отправлена любым способом, обеспечивающим фиксацию доказательства ее отправки: заказным письмом с уведомлением о вручении, с объявленной ценностью и описью вложения, по телеграфу, а также с использованием иных средств связи. Квитанция об отправке, второй экземпляр описи, уведомление о вручении адресату являются доказательствами направления претензии (*Кассационное определение Ярославского областного суда от 16.09.2010 по делу № 33-4855*).

Большинство судов исходит из необходимости направления претензии по описи, что необходимо для фиксации факта отправки именно претензии, а не иного документа (*постановления ФАС Северо-Западного округа от 30.08.2006 по делу № А56-16506/04, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.11.2007*

по делу № А56-15909/2007, Апелляционное определение Ярославского областного суда от 19.07.2012 по делу № 33-3785).

Однако, например, в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 20.06.2011 по делу № А56-27582/2010 указано, что «действующее законодательство не содержит требования о предоставлении истцом доказательств направления претензии ответчику заказным письмом с описью вложения», т. е. достаточной является отправка почтовой корреспонденции заказным письмом с уведомлением.

Более быстрый способ доставки претензии – ее вручение контрагенту лично в руки (под подпись уполномоченного лица (директора, секретаря) с расшифровкой его Ф. И. О., должности, а также указанием входящего номера и даты). Любой сотрудник компании при этом не является уполномоченным лицом, и подпись такого лица приведет к спорам о соблюдении (несоблюдении) претензионного порядка.

ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ



общества расселить и снести находящиеся на земельном участке жилые дома предусматривалась положениями инвестиционного контракта, подписанного до заключения договора аренды земельного участка. В связи с этим суд сослался на недоказанность обстоятельств, предусмотренных ст. 612–613 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения, дополнительно указав следующее.

Требовать уменьшения арендной платы по основаниям, предусмотренным ст. 612 ГК РФ, арендатор вправе при наличии у предмета аренды недостатков, которые препятствуют извлечению полезных свойств за период пользования; по основаниям ст. 613 Кодекса арендатор может требовать уменьшения арендной платы при доказанности факта обременения предмета аренды правами третьих лиц.

Из материалов дела следует, что на момент заключения договора аренды земельного участка истец знал о нахождении на нем двух ветхих жилых домов.

Так, из акта выбора земельного участка для строительства, составление которого предшествовало заключению договора, следует, что предоставляемый истцу земельный участок застроен муниципальным жильем.

Кроме того, обязанность истца по сносу и расселению ветхих жилых домов устанавливалась условиями подписанного администрацией и обществом инвестиционного контракта. При этом уплата арендной платы и ее размер условиями контракта не поставлены в зависимость ни от времени фактического исполнения обязанности по расселению и сносу жилых домов, ни от фактически используемой под строительство площади земельного участка.

В кассационном порядке судебные акты не обжаловались.

Установление органом исполнительной власти повышающего коэффициента к арендной плате за земельные участки, предоставленные для строительства, кроме жилищного строительства, противоречит постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах опре-

деления арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

♦ *Постановление ФАС Центрального округа от 17.07.2013 по делу № А54-5868/2012*

Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком, предоставленным для строительства магазина.

Размер задолженности определен исходя из условий договора и положений постановления администрации муниципального образования, которым предусмотрено применение к базовым ставкам арендной платы повышающего коэффициента 5,0. Данный коэффициент установлен п. 5.2 договора и применяется в случае неосвоения арендатором земельного участка в установленный договором срок и заключения договора на новый срок с момента окончания срока действия предшествующего договора до даты регистрации права собственности или иного вещного права на построенный объект.

Решением суда первой инстанции искивые требования удовлетворены.

Частично отменяя принятое решение, суд апелляционной инстанции указал следующее.

Вступившим в законную силу решением суда по спору между сторонами установлено, что договор аренды возобновлен на неопределенный срок.

В целях завершения строительства новый договор аренды сторонами не был заключен. Из условий заключенного сторонами договора аренды не усматривается, что любое продление договора аренды является основанием для применения повышающего

Использование иных, более быстрых средств связи (электронная почта, факсимильный аппарат) позволяет ускорить процесс получения контрагентом претензии с целью оперативного устранения разногласий, но не является 100-процентным доказательством ее отправки. Юридическая сила отправленных таким образом документов оценивается судом в совокупности, анализируются положения договора, допускающего либо не допускающего отправку претензий подобными способами (постановления ФАС Московского округа от 11.07.2011 № КГ-А40/7181-11 по делу № А40-108685/10-60-706, Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2014 № 09АП-45143/2013-ГК по делу № А40-130264/2013). Конечно, в случае, когда ставится задача ускорения ознакомления контрагента с текстом претензии, следует продублировать его на известные адреса электронной почты

или по факсу, но в целях соблюдения претензионного порядка это делать не обязательно.

Претензия отправлена «не по адресу»

Местонахождением юрлица является адрес его регистрации, уточнить который можно по выписке из ЕГРЮЛ (ЕГРИП). Именно на этот адрес и следует направлять претензию в целях соблюдения претензионного порядка (постановления ФАС Северо-Западного округа от 17.11.2009 по делу № А52-2295/2009, Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2010 № 09АП-3231/2010-ГК по делу № А40-133756/09-69-940, от 12.04.2010 № 09АП-5020/2010-АК по делу № А40-92139/09-154-538).

Однако в настоящее время судебная практика исходит из обязанности контрагента по направлению претензии на все известные ему адреса, в т. ч. указанные в договоре, сообщенные в переписке

коэффициента 5,0. В связи с этим суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что истец не обосновал правомерность применения повышающего коэффициента.

При этом суд апелляционной инстанции, руководствуясь ст. 13 АПК РФ, признал постановление администрации муниципального образования не соответствующим постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 в части, устанавливающей повышающий коэффициент ко всем земельным участкам, предоставленным физическим и юридическим лицам в аренду на время строительства, за исключением жилищного строительства и коллективного гаражного строительства, на весь период строительства, превышающий трехлетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Апелляционный суд отметил, что повышающий коэффициент 5,0, установленный постановлением органа местного самоуправления, по сути, представляет собой санкцию за затягивание сроков строительства. Между тем федеральное законодательство (ст. 65 ЗК РФ, п. 15 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)) допускает применение такой санкции только в отношении жилищного строительства, относящегося к социально значимым видам деятельности.

Постановлением кассационной инстанции судебный акт апелляционного суда оставлен без изменения.

Арендная плата за земельные участки, предоставленные в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном ЗК РФ, в силу Постановления Правительства РФ от № 582 не может превышать 2% кадастровой стоимости земельного участка. При установлении судом факта превышения указанного предела арендная плата должна определяться в соответствии с постановлением № 582.

♦ Постановления ФАС Центрального округа от 23.05.2013 по делу № А23-4086/2012, ФАС Северо-Кавказского округа от 10.04.2013 по делу

№ А20-2903/2012, от 28.03.2013 по делу № А53-20500/2012, ФАС Западно-Сибирского округа от 05.03.2013 по делу № А75-3222/2012, Определение ВАС РФ от 10.04.2013 № ВАС-798/13

Городская управа обратилась в арбитражный суд с иском к предпринимателю о взыскании задолженности по договору аренды, заключенному по результатам процедуры выбора земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта строительства, и неустойки.

Решением арбитражного суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме. Судебный акт мотивирован тем, что арендная плата начислена на основании договора и нормативных правовых актов органа местного самоуправления, которые не отменены, в судебном порядке недействующими не признаны.

Изменяя принятое решение, суд апелляционной инстанции указал следующее.

Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ (п. 4 ст. 22 ЗК РФ).

Во исполнение требований ст. 22 и 65 ЗК РФ Правительством РФ принято Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление № 582), действующее с 04.08.2009.

С учетом единства экономического пространства и правовой системы РФ нашедшие свое отражение в Постановлении № 582 принципы являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его

ске и т. д. (Определение ВАС РФ от 06.03.2009 № 2194/09 по делу № А40-2659/07-60-24, постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2009 № 20АП-1188/2009 по делу № А09-10763/2008, Первого арбитражного апелляционного суда от 26.06.2009 по делу № А43-28837/2008).

Нет доказательств получения претензии контрагентом

При отправке претензии должным образом и с наличием доказательств по общему правилу не будет иметь значения факт ее получения контрагентом – в любом случае претензионный порядок считается соблюденным. Обязанность по получению корреспонденции возлагается на адресата во многих судебных актах (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 15.09.2009 по делу № А43-5593/2009-5-147, ФАС Уральского округа от 20.08.2013 № Ф09-8132/13 по де-

лу № А07-1063/2013). Также суды указывают на необходимость его нахождения по адресу, указанному в ЕГРЮЛ (Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 12.07.2012 по делу № 33-6867).

В качестве доказательств соблюдения истцом досудебного (претензионного) порядка урегулирования спора суд признает:

- копию претензии;
- документы, подтверждающие ее направление адресату (почтовая квитанция (при отправке документов заказным или ценным письмом), заверенная выписка из журнала записей факсимильных сообщений (при использовании телетайпа или факса)), либо наличие в копии претензии отметки ответчика о принятии документов (в случае если документы вручены лично) (Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2012 по делу № А70-6101/2012).

ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ



требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены.

Кроме того, арендная плата при аренде земельных участков должна определяться исходя из принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Правительство РФ в Постановлении № 582 определило предельные ставки арендной платы, являющиеся ориентирами для нормативно устанавливаемых ставок арендной платы при сдаче в аренду земельных участков публичными образованиями. В частности, в соответствии с подп. «г» п. 3 Постановления № 582 арендная плата в отношении земельных участков, предоставленных в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном ЗК РФ, не может превышать 2% кадастровой стоимости этого участка.

В соответствии со ст. 13 АПК РФ при рассмотрении конкретного гражданско-правового спора вправе дать оценку нормативным правовым актам публичных образований, регламентирующим размеры арендной платы за соответствующие земельные участки, с точки зрения их соответствия этим принципам и ориентирам.

Рассматриваемый земельный участок был предоставлен предпринимателю в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Поэтому нормативные акты органа местного самоуправления, устанавливающие арендную плату выше предусмотренного Постановлением № 582 размера, не могут быть применены при разрешении настоящего спора, а стоимость арендных платежей должна быть установлена в размере, предусмотренном Постановлением № 582 (дело № А23-4086/2012).

Постановлением кассационной инстанции судебный акт апелляционного суда оставлен без изменения.

Применение в расчетах арендной платы иного показателя удельной кадастровой стоимости возможно только после внесения изменений в сведения кадастрового учета о виде разрешенного использования и кадастровой стоимости земельного участка.

- ♦ Постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2013 по делу № А62-4058/2012, ФАС Центрального округа от 27.08.2012 по делу № А64-6847/2011, ФАС Северо-Кавказского округа от 05.10.2012 по делу № А53-212/2012, ФАС Восточно-Сибирского округа от 17.12.2012 по делу № А74-963/2012, ФАС Поволжского округа от 22.10.2012 по делу № А12-2762/2012, ФАС Северо-Западного округа от 26.09.2012 по делу № А66-6421/2011

Департамент имущественных и земельных отношений обратился в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования истца удовлетворены. Довод ответчика, что при расчете задолженности по арендной плате следовало принять иной удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, не принят судами в силу следующего.

В выписке из кадастрового паспорта земельного участка указана его кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости за 1 кв. м и вид разрешенного использования.

Поскольку земельный участок находится на кадастровом учете как участок с видом разрешенного использования «для строительства детского культурно-развлекательного центра», истец правомерно применил к расчету арендной платы удельный показатель кадастровой стоимости, соответствующий этому виду разрешенного использования.

Довод ответчика, что в отношении арендованного земельного участка подлежит применению удельный показатель кадастровой стоимости для участка с видом разрешенного использования

Но в ряде судебных актов от подателя претензии требуется представить доказательства ее получения контрагентом (*Определение ВАС РФ от 08.04.2011 № ВАС-3706/11 по делу № А40-90569/09-39-646, постановления ФАС Северо-Западного округа от 26.08.2010 по делу № А56-51194/2009, ФАС Центрального округа от 11.11.2010 по делу № А48-694/2010*).

С целью исключения спора по данному вопросу предлагаем предусмотреть в договоре положение о том, что «корреспонденция считается полученной контрагентом при отправке по адресу, указанному в договоре, на определенный день после отправки»).

Несоблюдение иных условий

Анализ судебных актов позволяет выявить и иные нарушения претензионного производства, например связанные:

- с несоблюдением установленного законом срока подачи претензии (*Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 08.04.2013 по делу № А33-6425/2012*);
- отправкой претензии без приложения к ней обязательных документов (*Постановление ФАС Московского округа от 09.06.2012 по делу № А40-99551/11-104-819*);
- подачей претензии ненадлежащему лицу (*Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.04.2002 № А56-25421/01*).

Кроме того, ошибкой является несоблюдение претензионного порядка урегулирования спора в случае взыскания пеней, штрафных санкций, процентов за пользование денежными средствами по ст. 395 ГК РФ. Необходимо дополнительно указывать в претензии требование об их взыскании (*Решение Арбитражного суда Свердловской об-*

«земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» отклонен, поскольку применение в расчетах арендной платы иного показателя удельной кадастровой стоимости возможно только после внесения изменений в сведения кадастрового учета о виде разрешенного использования и кадастровой стоимости земельного участка. В соответствии с законом о кадастре такие изменения вносятся на основании заявлений заинтересованных лиц либо судебного решения (*дело № А62-4058/2012*).

В кассационном порядке судебные акты не обжалованы.

Направление арендодателем дополнительного соглашения о продлении срока действия договора аренды с прилагаемым к нему расчетом об уменьшении величины арендной платы, который не подписан с его стороны и на который отсутствует ссылка в проекте дополнительного соглашения, и уплата арендатором арендных платежей исходя из полученного расчета не свидетельствуют об изменении условий договора об арендной плате. Уплата арендных платежей арендатором в соответствии с таким расчетом не является обстоятельством, освобождающим его от договорной ответственности в виде неустойки.

♦ *Постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.10.2012 по делу № А09-5021/2012, от 22.11.2012 по делу № А09-5022/2012, ФАС Московского округа от 10.06.2011 № КГ-А40/5626/11, Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2012 № А65-23836/2011, ФАС Центрального округа от 29.01.2013 № А68-5412/12*

Управление имущественных отношений обратилось в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании задолженности по арендной плате и пени, обосновывая размер арендной платы условиями заключенного сторонами договора аренды.

Общество вносило арендную плату в размере, указанном в расчете, направленном управлением в его адрес, прилагаемом к проекту дополнительного соглашения о продлении срока действия договора,

полагая, что направление управлением этого расчета представляло собой оферту по изменению арендной платы, в то время как конклюдентные действия по внесению арендной платы по п. 3 ст. 438 и п. 3 ст. 434 ГК РФ представляли собой акцепт письменной оферты, рассматриваемый как соблюдение письменной формы сделки.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены исходя из следующего.

Пунктом 4 ст. 22 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды.

Поскольку в силу п. 3 ст. 65 ЗК РФ стоимость аренды земельного участка относится к категории регулируемых цен, органы государственной власти и местного самоуправления вправе изменять ставки арендных платежей, которые используются при определении объема обязательств по оплате за пользование земельным участком.

В этой связи изменение размера арендной платы в результате изменения ставок публичным собственником земельного участка в соответствии с предоставленными полномочиями не является с его стороны нарушением условия договора о согласованном размере арендной платы.

Однако в настоящем деле изменение условий договора в части уменьшения размера арендной платы не было обусловлено изменением действующего законодательства РФ или субъекта РФ.

Направление управлением нового расчета, который не подписан с его стороны, и последующее исполнение обществом обязательства по перечислению арендной платы по сниженной ставке не являются изменением условий договора, поскольку не представляют собой дополнительного соглашения, заключенного сторонами договора.

Поскольку доказательств принятия органами власти нормативных актов, изменяющих ставки арендной платы, не представлено, согласованный порядок формирования платы должен был сохраняться и при продлении договора аренды.

Уплата арендных платежей ответчиком в ином размере осуществляется в нарушение условий договора аренды.

ласти от 29.09.2009 по делу № А60-20777/2009-С12, постановления ФАС Волго-Вятского округа от 28.04.2010 по делу № А82-5527/2009, ФАС Северо-Западного округа от 03.09.2013 по делу № А56-69989/2012). При этом претензия может не содержать конкретной суммы,

поскольку при ее направлении еще неизвестна дата предъявления будущего иска в случае, если претензия не будет удовлетворена (Определение ВАС РФ от 20.01.2010 № ВАС-17943/09 по делу № А45-5321/2009).

ИТОГО

Претензионное производство – наиболее эффективное средство воздействия на контрагента с целью его понуждения к осуществлению определенных действий (по оплате задолженности, выполнению работы в срок, поставке товара и т. д.) с сохранением партнерских отношений на будущее. Кроме того, подача претензии – наименее затратный способ попытки решения проблем (почтовые или курьерские расходы несоизмеримы с суммой, которая требуется на оплату услуг по представительству в суде). Однако в случае, если истекает срок исковой давности, имеются реальные шансы вывода контрагентом своих активов и при этом обязательный претензионный порядок не предусмотрен законом или договором, то рекомендуем сразу обращаться в суд с иском с заявлением о временной подаче ходатайства о наложении обеспечительных мер.

ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Не соглашаясь с доводом общества о необходимости снижения неустойки ввиду отсутствия его вины в неуплате арендной платы в размере, установленном договором аренды, и необходимости принятия во внимание факта направления арендодателем уменьшенного расчета арендной платы, суды указали следующее.

Согласно п. 3 ст. 10 ГК РФ, информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации», закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно.

Будучи разумным и добросовестным арендатором, ответчик был обязан либо самостоятельно дать правильную правовую оценку дополнительному соглашению и прилагаемому к нему новому расчету арендной платы, либо обратиться с соответствующим требованием о разъяснении к истцу.

В связи с этим суды пришли к выводу о недобросовестном исполнении ответчиком обязательств по внесению арендных платежей, установленных договором, и удовлетворили требование истца о применении к ответчику меры ответственности в виде пени (дела № А09-5021/2012, № А09-5022/2012).

В кассационном порядке судебные акты не обжаловались.

Недоказанность истцом факта пользования ответчиком земельным участком в размере, превышающем размер расположенных на нем зданий, принадлежащих ответчику на праве собственности, не является основанием для его освобождения от оплаты пользования земельным участком под зданиями. В таком случае размер используемого ответчиком земельного участка должен определяться исходя из площади зданий, расположенных на земельном участке.

♦ Определения ВАС РФ от 15.05.2013 № ВАС-5441/13, от 22.11.2010 № ВАС-15413/10, постановления ФАС Волго-Вятского округа от 21.06.2011 № А43-5234/2009, ФАС Дальневосточного округа от 20.04.2011 № Ф03-931/2011, ФАС Западно-Сибирского округа от 26.04.2013

№ А27-13029/2012, от 12.02.2013 № А03-2610/2012 и от 06.02.2013 № А27-13466/2011, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2011 № 15АП-917/2011, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2013 № 18АП-1031/2013, Шестого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2013 № 06АП-6151/2012

Комитет по управлению имуществом обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с общества неосновательного обогащения за использование им без соответствующей платы земельного участка, расположенного под принадлежащими обществу объектами недвижимого имущества. Арендная плата рассчитана по ставкам арендной платы, утвержденным органом исполнительной власти.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска отказано. Судебный акт мотивирован недоказанностью истцом факта пользования ответчиком земельным участком. Отменяя решение первой инстанции и частично удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции указал следующее.

Согласно ч. 7 ст. 1 и ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В силу правовой позиции, сформированной в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.06.2010 № 241/10, собственник недвижимого имущества обязан вносить плату за пользование земельным участком исходя из площади, занимаемой объектом недвижимости и необходимой для его использования.

Таким образом, ответчик обязан уплатить плату за использование земельного участка, на котором находятся вышеперечисленные объекты недвижимости (дело № А09-9239/2011).

Постановлением суда кассационной инстанции постановление апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Определением ВАС РФ отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ.

Лариса Капустина,
судья Двадцатого арбитражного апелляционного суда



ТАТЬЯНА ЛАРИНА
юрист Юридической
фирмы Lidings

Уголовное наказание для злостных должников

Гарантией исполнения судебных актов является ст. 315 УК РФ, которая с недавнего времени стала все более активно и эффективно использоваться в отношении недобросовестных должников из числа хозяйствующих субъектов. Каким признакам отвечает преступление, предусмотренное указанной нормой? С составом какого преступления часто путают состав преступления по ст. 315 УК РФ? Какие изменения в данной сфере подготовил законодатель?



Обязательность решений международных судов, судов иностранных государств и арбитражей на территории России определяется международными договорами РФ (ч. 3 ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации»).

СОСТАВ ПРЕСТУПЛЕНИЯ

Объективная сторона состава преступления, предусмотренного ст. 315 УК РФ, выражается как в бездействии должника – злостном неисполнении, так и в действиях – воспрепятствовании реализации предписаний, содержащихся в судебном акте (*Постановление Президиума Верховного Суда Чувашской Республики от 19.10.2012 № 44-У-966/2012*).

При воспрепятствовании исполнению судебного предписания должник предпринимает действия, направленные на то, чтобы помешать исполнению решения суда. Причем, такие действия могут быть как явными (препятствование посещению судебным приставом-исполнителем помещения должника, запрет на перечисление денежных средств в счет погашения задолженности, неявка по вызову судебного пристава или дознавателя и др.), так и завуалированными (создание видимости подготовки и согласования документов, вывод имущества и др.).

Время судебных расходов

Тема возмещения судебных расходов никогда не теряет актуальности и поэтому очень популярна в юридических СМИ. Статьи на эту тему практикующие юристы разных специализаций никогда не пропускают, читают вдумчиво, активно участвуют в дискуссиях с авторами. Кстати, 10 лет назад наблюдалась такая же картина, и с тех пор изменились только регулятор и судебная практика. Между тем, количество вопросов, касающихся возмещения судебных расходов, с каждым годом только растет. На самые сложные из них ответил ФАС Уральского округа.

? Применяется ли принцип пропорциональности при возмещении судебных расходов на оплату услуг представителя по делам неимущественного характера, вытекающим как из публично-правовых, так и из гражданско-правовых отношений, либо суду следует руководствоваться положениями ч. 2 ст. 110 АПК РФ, устанавливающей, что расходы на оплату услуг представителя взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах?

При частичном удовлетворении требований неимущественного характера положения абз. 2 ч. 1 ст. 110 АПК РФ не применяются. Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, по ч. 2 ст. 110 АПК РФ в разумных пределах.

При этом по заявлению лица, на которое возлагается возмещение судебных расходов, арбитражный суд на основании ч. 3 ст. 111 АПК РФ вправе уменьшить размер возмещения расходов на оплату услуг представителя, если этим лицом представлены доказательства их чрезмерности.

? Является ли при отсутствии расходно-кассового ордера расписка надлежащим доказательством, подтверждающим размер и факт оплаты услуг представителя, в том случае, если оплата произведена юристом, индивидуальным предпринимателем физическому лицу, являющемуся исполнителем по договору оказания юридических услуг. Обязан ли суд проверять представленные в подтверждение факта несения судебных расходов доказательства на предмет их соответствия законодательству о бухучете?

Договор оказания юр.услуг по смыслу ст. 432 ГК РФ предполагается возмездным, а факт оплаты оказанных представителем услуг может подтверждаться иными доказательствами, поэтому формальное несоответствие платежных документов требованиям Федерального закона от 21.11.1996 № 129-ФЗ

Согласно Определению КС РФ от 04.12.2003 № 443-О защита нарушенных прав не может быть признана действенной, если судебный акт своевременно не исполняется. Законодатель обязан предусмотреть эффективный механизм реализации судебных решений и вправе урегулировать порядок их принудительного исполнения, а также права и обязанности участников исполнительного производства.

ПОЗИЦИЯ КС РФ

ПРИЗНАКИ ЗЛОСТНОСТИ

Одними из наиболее характерных и довольно часто встречающихся в реалиях современного российского бизнеса являются случаи неисполнения судебных актов субъектами хозяйственной деятельности.

В силу норм гражданско-правового законодательства юридические лица приобретают права и обязанности через свои органы, поэтому проверка на предмет злостного неисполнения предписаний судебных актов, как правило, осуществляется дознавателями в отношении лица, уполномоченного учредительными документа-

ми распоряжаться денежными средствами компании (например, генерального директора) (Определение Ленинградского областного суда от 30.06.2011 № 22-1303/2011).

Само понятие «злостность» как обязательный признак объективной стороны состава преступления является оценочным, критерии его наполнения оставлены законодателем на усмотрение правоприменителя.

В качестве злостного в уголовном праве практика обычно признает повторное неисполнение лицом обязанностей, вытекающих из судебного акта, после вынесения в отношении него предписания уполномоченного органа (пп. 3.1, 38 Постановления Пленума ВС РФ от 11.01.2007 № 2 «О практике назначения судами Российской Федерации уголовного наказания»).

Исходя из анализа судебной практики по данному вопросу можно определить также признаки злостности, способные в совокупности служить доказательствами обоснованности привлечения должника к уголовной ответственности (Определение ВС РФ от 08.12.2011 № 45-Д11-27, Кассационное определение Магаданского областного суда от 15.02.2012 по делу № 22-112/2012, Постановление Президиума Верховного Суда Чувашской Республики от 27.12.2013 № 44-У-353/2013):

Бремя судебных расходов

«О бухгалтерском учете» и Положения о порядке ведения кассовых операций с банками и монетой Банка России на территории Российской Федерации от 12.10.2011 № 373-П само по себе не может влечь отказ в удовлетворении требований о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя.

В целях соблюдения баланса интересов сторон и принципа состязательности арбитражный суд, при наличии возражений проигравшей стороны на основании ст. 65 АПК РФ, вправе дополнительно исследовать вопрос о несении таких расходов заявителем.

? Возможно ли для целей исчисления шестимесячного срока при подаче заявления о взыскании судебных издержек, понесенных участвующими в деле лицами в связи с обжалованием судебного акта, принятого по вопросу о судебных расходах, в качестве последнего судебного акта, принятием которого закончилось рассмотрение дела по существу, считать определение, вынесенное в порядке ст. 112 АПК РФ, либо соответствующее постановление суда апелляционной или кассационной инстанций, принятое по результатам рассмотрения жалобы на такой судебный акт?

Согласно положениям доктрины процесса, а также с учетом постановления Президиума ВАС РФ от 10.04.2012 № 16693/11 по смыслу ст. 110, 112 АПК РФ право на возмещение судебных расходов распространяется не только на расходы, непосредственно связанные с рассмотрением спора, но и на судебные расходы, которые понесены участвующим в деле лицом в связи с рассмотрением арбитражным судом заявления,

ходатайств и совершением отдельных процессуальных действий. Рассмотрение судом заявлений о распределении судебных расходов не является исключением.

С учетом изложенного, а также исходя из системного толкования положений гл. 9 АПК РФ представляется обоснованным подход, согласно которому определение арбитражного суда о распределении судебных расходов (принятое в виде отдельного су-

дебного акта) не является судебным актом в контексте абз. 2 ч. 2 ст. 112 АПК РФ, то есть судебным актом, принятием которого закончилось рассмотрение дела по существу. Срок для подачи заявления о распределении судебных расходов, понесенных в связи с рассмотрением первоначально заявленного о распределении судебных расходов, должен исчисляться с момента вступления в законную силу судебного акта по существу спора, а не с момента вступления в силу первоначального определения о распределении судебных расходов.

Иной подход противоречил бы содержанию ч. 2 ст. 112 АПК РФ и п. 30 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации», основополагающему положению института судебных расходов – взысканию расходов в связи с рассмотрением дела, а также их отличию от убытков (процессуально-правовой природе). Кроме того, такой подход ставит в более выгодное

1) возбуждение судебным приставом-исполнителем исполнительного производства в отношении должника;

2) неоднократное нарушение сроков выполнения предписаний судебных актов и исполнительных документов должником;

3) наличие у должника реальной и фактической возможности исполнить судебный акт;

4) непринятие должником достаточных мер по исполнению предписаний судебных актов;

5) неоднократность выносимых судебным приставом-исполнителем в адрес должника предупреждений об уголовной ответственности;

6) неоднократность привлечения должника к административной ответственности по ст. 17.15 КоАП РФ.

Самым сложным из перечисленных признаков является доказательство непринятия должником мер для исполнения судебного акта. При этом судами оценивается имущественное положение

КОНКУРЕНЦИЯ СОСТАВОВ

Следует также отличать квалификацию ст. 315 УК РФ от преступлений, квалифицируемых по ст. 177 УК РФ («Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности»), которая устанавливает уголовную ответственность за злостное уклонение от погашения задолженности в крупном размере после вступления решения суда в законную силу. В соответствии с формальным составом ст. 177 УК РФ действий должника по злостному уклонению достаточно для квалификации преступления. Названная статья является специальной по отношению к конкурирующему составу ст. 315 УК РФ.

должника, которое может или не может позволить ему выполнить предписание судебного акта (Определение Санкт-Петербургского городского суда от 12.07.2011 № 22-1374/2011), а также иные обстоятельства, свидетельствующие об уклонении должника от его исполнения либо умышленного неисполнения.

При явной недостаточности действий должника, направленных на исполнение судебного предписания, такое поведение может быть признано проявлением злостности.

положение заявителей, которые, не выступив с ходатайством о разрешении вопроса о судебных расходах в итоговом судебном акте, получили бы 12 месяцев (6 + 6) для их взыскания. Данное положение может нарушать принцип равноправия сторон (см. 8 АПК РФ), а также создавать чрезмерно продолжительную неопределенность у проигравшей стороны при несении дополнительных расходов.

? Должен ли суд учитывать размер взысканных судом судебных расходов по ранее рассмотренному заявлению либо в данном случае следует исходить из буквального толкования положений ч. 1 и 2 ст. 110 АПК РФ о необходимости учета только того, полностью или частично были удовлетворены иски требования, а также того, насколько размер «вторичных» судебных расходов является разумным?

С учетом содержания ст. 101, 106, 110 АПК РФ, правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 10.04.2012 по делу № 16693/11, следует отметить, что право на возмещение судебных расходов распространяется не только на расходы, непосредственно связанные с рассмотрением спора, но и на судебные расходы, которые понесены участвующим в деле лицом в связи с рассмотрением арбитражным

При этом следует отметить, что гарантии для лиц, не реализовавших по уважительным причинам свое право на совершение процессуальных действий в установленный срок, является институт восстановления процессуальных сроков, предусмотренный ст. 117 АПК РФ, согласно которой арбитражный суд восстанавливает пропущенный процессуальный срок, если признает причины пропуска уважительными.

судом заявлений, ходатайств и совершением отдельных процессуальных действий. Рассмотрение судом заявлений о распределении судебных расходов не является исключением.

В подобном случае арбитражному суду при разрешении вопроса о распределении судебных расходов, понесенных в связи с рассмотрением заявления о распределении судебных расходов, необходимо руководствоваться требованиями ст. 110 АПК РФ

в части пропорциональности и разумности их взыскания с проигравшей стороны. Размер взысканных судебных расходов по ранее рассмотренному заявлению во внимание приниматься не может, поскольку не совпадают основания их возникновения/взыскания.

? Относятся ли к судебным издержкам расходы, связанные со сбором доказательственной базы по делу, а также подлежат ли взысканию расходы, связанные с проведением досудебной экспертизы по делу, в качестве судебных издержек или несение таких расходов является убытками лица?

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в Определении КС РФ от 04.10.2012 № 1851-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Газпром добыча Астрахань» на нарушение конституционных прав и свобод положениями части 2 статьи 90, части 3 статьи 93, статей 94, 106 и части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации», перечень судебных издержек, указанных

Проблема в доказывании злостности может возникнуть в случае, если должник, создавая видимость принятия мер, например, по погашению задолженности, периодически перечисляет незначительные суммы на счет кредитора. Подход судов к такой ситуации неоднозначен, поэтому при оценке злостности в данном случае суд будет исходить из определения существенности произведенной должником выплаты по отношению к общей сумме долга, а также из совокупности иных доказательств по делу.

Не существует также и специальных требований к установлению продолжительности неисполнения судебного акта должником как критерия определения злостности (за исключением судебных актов с указанным сроком для исполнения их предписаний). Как показывает практика, период неисполнения может быть самым различным – от шести месяцев до двух и более лет.

Показательным для суда в качестве доказательства существования реальной возможности должника исполнить требование судебного акта может стать подтверждение факта использования им денежных средств на иные цели (рас-

четы с другими контрагентами, приобретение имущества и т. п.) (Определение Ленинградского областного суда от 22.04.2010 № 22-681/2010), не связанные с обеспечением осуществления деятельности (Определение Московского городского суда от 26.01.2011 по делу № 22-824/11).

Законодательно не установлено и количество предупреждений об уголовной ответственности, выносимых в адрес должника (Определение Санкт-Петербургского городского суда от 17.07.2012 № 22-4330/2012, Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 23.10.2012 по делу № 33-4593/2012). Показательным является наличие не менее двух предупреждений, однако вместе с тем их отсутствие не может служить препятствием для возбуждения уголовного дела по ст. 315 УК РФ при наличии доказательств умысла должника на неисполнение судебного акта.

Наличие прямого умысла является обязательным для данной категории преступлений, при этом мотивы должника не имеют значения.

Практика назначения наказания по ст. 315 УК РФ свидетельствует о том, что, как правило, должник отделяется штрафом либо, как это ни странно, принудительными работами.

Бремя судебных расходов

в ст. 106 АПК РФ, не является исчерпывающим, а потому с учетом взаимосвязи этой статьи с положениями ст. 64 и 65 АПК РФ за счет проигравшей стороны могут подлежать возмещению и расходы, связанные с получением в установленном порядке сведений о фактах, представляемых в арбитражный суд лицами, участвующими в деле, для подтверждения обстоятельств, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений. Однако при разрешении вопроса о судебных издержках расходы, связанные с получением указанных сведений, как и иные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, требуют судебной оценки на предмет их связи с рассмотрением дела, а также их необходимости, оправданности и разумности.

Анализ практики арбитражных судов показывает, что **по общему правилу судебные расходы должны быть связаны с моментом возбуждения дела.**

Вместе с тем при решении данного вопроса арбитражный суд с учетом конкретных обстоятельств дела должен учитывать: необходимость несения таких расходов, обусловленную защитой прав в судебном

порядке (расходы на проведение оценочной экспертизы для определения размера ущерба и т. д.), относимость к рассматриваемому делу, реальность несения расходов, а также случаи, когда при принятии решения по делу суд основывался на данных доказательствах.

? Какие обстоятельства подлежат установлению судом при определении разумных пределов расходов представителя на проезд (транспортных расходов)?

Исходя из положений гл. 9 АПК РФ лицо, участвующее в деле, вправе самостоятельно определять вид транспорта, подлежащего использованию представителем для поездки в судебное заседание. При этом суд устанавливает конкретные обстоятельства, побудившие представителя к выбору именно этого транспорта, и при отсутствии представления ответчиком доказательств чрезмерности таких расходов удовлетворяет (признает обоснованным) требование о взыскании судебных расходов.

При этом экономичность вида транспорта определяется не только его стоимостью;

судом может быть принято во внимание и то, насколько транспорт позволяет обеспечить сохранность имеющихся при себе доказательств, которые сторона намерена представить в материалы дела, а также то, насколько он позволяет представителю явиться в судебное заседание в состоянии, позволяющем ему осуществлять свои функции.

Данный подход отвечает правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлениях от 15.03.2012 № 16067/2011, от 20.05.2008 № 18118/2007, от 09.04.2009 № 6284/2007 и от 25.05.2010 № 100/10, согласно которой при взыскании расходов на представителя может быть взыскана любая сумма (ограничение размера не предусмотрено).

С учетом изложенного, если лицо, участвующее в деле, понесло значительные транспортные расходы (например, на аренду транспортного средства с экипажем), доказав при этом обстоятельства, побудившие представителя к выбору именно этого транспорта, и факт выплаты, а другая сторона не представила доказательств их чрезмерности (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.12.2007 № 121 «Обзор судебной практики по вопросам,

ИЗМЕНЕНИЯ

Проблема эффективного использования рассматриваемого уголовно-правового инструмента, на наш взгляд, во многом кроется в несовершенстве законодательной формулировки диспозиции ст. 315 УК РФ. Направленным на его совершенствование отчасти можно считать по неизвестным причинам отклоненный Государственной Думой проект федерального закона № 255217-4 «О внесении дополнения в статью 315 Уголовного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект), задача которого была – расширить круг субъектов, которые могут быть привлечены к уголовной ответственности за злостное неисполнение судебных решений.

В данный момент субъект этой категории преступлений является специальным, что, по нашему мнению, не совсем корректно, поскольку исполнение актов судебных органов обязательно для всех без исключения лиц. Упущением законодателя в связи с этим также можно считать тот факт, что действующая редакция ст. 315 УК РФ лишает органы дознания и суд возможности привлечь физическое лицо, а также индивидуального предпринимателя к уголовной ответствен-

ности за данное преступление против правосудия.

Минюст России также указывает на это в проекте Долгосрочной программы повышения эффективности исполнения судебных решений (2011–2020 годы), в котором по этому поводу справедливо отмечено, что «*применение административной ответственности не всегда побуждает физическое лицо к исполнению судебного акта, а последствия неисполнения судебного акта имеют значительную общественную опасность. Последствиями такого неисполнения является снижение авторитета судебных органов и государства в целом*».

Законопроектом предлагалось распространить действие ст. 315 УК РФ на физических лиц, что, несомненно, должно найти поддержку в правоприменительной практике, если подобная инициатива будет вновь принята к рассмотрению законодателем.

Представляется, что еще более эффективным шагом можно было бы считать инициативу законо-



РОДЫ ИЛИ РОДА?

1. Если речь идет о процессе рождения ребенка, то «роды» употребляются лишь во множественном числе.
2. Если имеется в виду «ряд поколений», то во множественном числе «роды».
3. Если «род» – единица классификации, то «роды».
4. Если же речь идет о родах войск, то множественное число – «рода».

связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах», то указанное

обстоятельство (высокая стоимость) не может само по себе являться основанием для уменьшения подлежащего взысканию размера судебных расходов.

производства по делу, в частности, принимается во внимание виновное поведение лиц, участвующих в деле, послужившее причиной для вынесения такого решения.

Так, отказ истца от иска, принятый судом, являющийся основанием для прекращения производства по делу (п. 4 ч. 1 ст. 150 АПК РФ), означает, что сам истец признает неправомерность заявленного требования, тем самым подтверждая правомерность позиции ответчика. Однако если отказ от иска связан с тем, что ответчик добровольно удовлетворил требования истца уже после возбуждения производства по делу, то это означает, что истец заявлял правомерные требования, которые были фактически признаны ответчиком и добровольно удовлетворены им в ходе процесса. Отсутствие в представленном отказе от искового заявления мотивов отказа должно трактоваться в пользу обоснованности позиции ответчика.

Возможно ли уменьшение размера выплачиваемого эксперту вознаграждения в случае, если исследование проведено неполно, при возникновении сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта, а также о том, возможен ли полный отказ в выплате вознаграждения эксперту?

Из системного толкования ч. 2 ст. 107, ст. 108, 109 АПК РФ, с учетом правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 05.04.2011 № 15659/10, следует, что выплата вознаграждения эксперту по общему правилу не может ставиться в зависимость от соответствия или несоответствия экспертного заключения требованиям, предъявленным судом (в данном случае речь идет о субъективной оценке судьей экспертного заключения на предмет полноты, качества исполнения и т. д.).

При этом в ряде случаев, если экспертное заключение не соответствует требованиям АПК РФ, предъявляемым к судебным доказательствам в принципе (отсутствие содержания исследования, оценки результатов

исследований, подписание экспертного заключения неуполномоченным лицом и т. д.), с учетом того, что данный документ экспертным заключением согласно нормам АПК РФ выступать не может, арбитражный суд, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, вправе отказать в выплате.

Каким образом распределяются судебные расходы при окончании производства по делу без принятия решения по существу спора?

При разрешении вопроса о распределении судебных расходов суд должен установить основания оставления заявления без рассмотрения или прекраще-

Итоговая справка ФАС Уральского округа по актуальным вопросам применения гл. 9 АПК РФ («Судебные расходы»). Утверждена Президиумом ФАС Уральского округа 17 декабря 2013 г.

дателя по исключению оценочных понятий из квалифицирующих признаков состава преступления, предусмотренного ст. 315 УК РФ. Речь, в первую очередь, идет о неоднозначном толковании и применении судами критерия злостности при оценке доказательств мотива и вины должника.

В Законопроекте также обосновано предлагалось упразднение ст. 177 УК РФ, устанавливающей в данный момент ответственность за злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности. Из пояснительной записки к Законопроекту следует, что редакция данной статьи нарушает международное соглашение, стороной которого является Российская Федерация, в частности, ст. 1 Протокола № 4 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод об обеспечении некоторых прав и свобод по-

мимо тех, которые уже включены в Конвенцию и Первый протокол к ней (Страсбург, 16 сентября 1963 г.). Указанное положение предусматривает, что никто не может быть лишен свободы лишь на том основании, что он не в состоянии выполнить какое-либо договорное обязательство. Несмотря на данное обстоятельство, законодателем не было придано ему должного внимания, поэтому Законопроект и не был, к сожалению многих потенциальных кредиторов, реализован на практике.

Так или иначе, назревшие предпосылки к изменениям в законодательстве в случае их принятия будут носить позитивную направленность и дополнительно стимулировать должников к исполнению адресованных им предписаний судебных органов РФ.

Есть мнение



ИЛЬЯ ДИКАРЕВ

адвокат

Исключить или разъяснить?

Вопрос о необходимости реформирования положений ст. 315 УК РФ стоит достаточно давно. Уже в Послании Президента РФ Федеральному Собранию РФ от 05.11.2008 главой государства (тогда этот пост занимал Дмитрий Медведев) обращалось внимание на следующее.

«Исполнение судебных решений – все еще огромная проблема. Причем

проблема всех судов, включая Конституционный. Причины везде, конечно, разные. Однако отмечу одну общую: это отсутствие реальной ответственности должностных лиц, да и самих граждан, которые не исполняют решения суда. Такая ответственность должна быть введена».

Однако с тех пор каких-либо кардинальных изменений ст. 315 УК РФ не претерпела.

Реформирование указанной нормы, как правило, рассматривается исходя из как минимум двух взаимосвязанных факторов: это расширение круга субъектов, на которых распространяется указанная норма, и выработка единого подхода к определению понятия злостности.

Расширение круга субъектов и, в частности, включение в него физических лиц несет в себе практический смысл, заключающийся в предоставлении правоприменителю жесткого правового инструмента воздействия на должников – граждан, которые в настоящий момент в силу формулировки ст. 315 УК РФ выведены из-под ее действия. Однако для эффективного применения данного инструмента необходимо разрешить второй не менее важный вопрос – обозначить четкие признаки «злостности неисполнения».

В научной литературе до сих пор не выработан единый подход к определению данного ключевого понятия.

Так, В.М. Лебедев рассматривает злостность как отказ лица исполнить судебное решение, несмотря на повторное предписание суда (Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Лебедева В.М. 3-е изд., испр. и доп. М.: «Юрайт», 2004).

Т.Д. Устинова и Е.Ю. Четвертакова рассматривают злостность как повторное неисполнение лицом возложенных на него обязанностей, вытекающих из судебного акта (приговора, решения), после предписания, обремененного в соответствующую форму и сделанного уполномоченным на это органом (Устинова Т.Д., Четвертакова Е.Ю. Злостность как конструктивный признак состава преступления против правосудия // Журнал российского права. 2001. № 8).

П. Тепляшин и Е. Теплягина в качестве элемента злостности выделяют неисполнение судебного акта лицом, имеющим реальную возможность его выполнить (Теплягина Е., Тепляшин П. Квалификация неисполнения приговора, иного решения суда по признаку злостности // Уголовное право. 2008. № 5).

Р.В. Калегов, в свою очередь, указывает на то, что для квалификации деяния по ст. 315 УК РФ достаточно установить факт осведомленности руководителя организации-должника о вступившем в силу судебном решении, а также факт его неисполнения при наличии реальной возможности для исполнения (Калегов Р.В. Проблемы применения в исполнительном производстве статьи 315 «Неисполнение приговора суда, решения суда или иного судебного акта» УК РФ // Практика исполнительного производства. 2008. № 1).

Как видим, проблема правовой квалификации злостности кроется не только в дискреции нормы, но и в отсутствии единого подхода к определению данного понятия на научном уровне, что позволило бы правоприменителю получить хотя бы примерные ориентиры. Кроме того, отсутствие единого подхода наводит правоприменителя на мысль об отсутствии потребности в таком понятии вообще.

Однако ответить на вопрос о том, является ли исключение понятия «злостность» из формулировки ст. 315 УК РФ решением проблемы квалификации объективной стороны предусмотренного ею состава, сложно, поскольку, исключив один критерий, необходимо вводить другой, что вновь возвращает нас к важности поиска единого подхода.

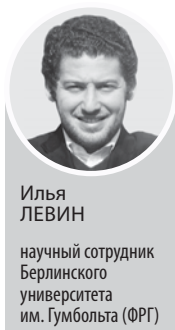
Таким образом, разработка единого подхода к толкованию понятия злостности является одной из основных задач, решение которых необходимо предусмотреть при подготовке законодателем проекта поправок к ст. 315 УК РФ.

Заинтересованные сделки

Пленум ВАС РФ принял Постановление от 16.05.2014 № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью».

Какие вопросы вызывает документ или он сформулирован идеально?

Какие наболевшие проблемы остались «за бортом»?



Илья
ЛЕВИН

научный сотрудник
Берлинского
университета
им. Гумбольдта (ФРГ)

Анализируя Постановление № 28, следует, прежде всего, отметить благие намерения высшей судебной инстанции при его принятии. Как позитивный факт можно расценить подтверждение Пленумом ВАС РФ догматического отношения между нормами ГК РФ и специального корпоративного законодательства. Кроме того, им предпринята попытка дать толкование понятию явного

ущерба для общества и обстоятельствам, свидетельствующим о сговоре сторон.

Несмотря на столь благую цель, Пленум ВАС РФ до невозможности зарегулировал этот вопрос. Так, в Постановлении № 28 сначала дается достаточно общее и расплывчатое описание сделок с заинтересованностью, которые требуют согласия общего собрания. При этом Пленум ВАС РФ пытается привнести критерий добропорядочного контрагента. Так, в п. 2 рассматриваемого постановления Президиум прямо указывает на то, что сделка может быть признана даже при наличии решения собрания участников/акционеров недействительной, если «другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для общества либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа этого общества и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам общества».

Как этот отнюдь не чуждый гражданскому праву масштаб будет применяться на практике, пока непонятно!

Кроме того, Постановление № 28 подразумевает определенное судебное усмотрение, т. к. именно суд дает экономическую оценку сделке и разрешает вопрос о наличии ущемления интересов акционера. Иными словами, в случае с продажей основных производственных средств предприятия именно суд определяет, насколько стоимость товара и предложенная за него цена экономически обоснованы. Тем самым суд приобретает власть над толкованием конкретной сделки, которая не предусмотрена федеральным законодательством.

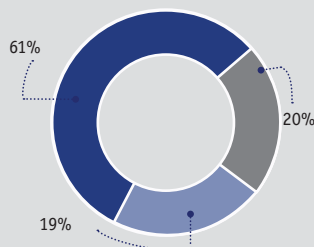
Схематичность описания, предложенного Пленумом ВАС РФ, иллюстрирует и другой пример: усиление контроля за порядком заключения сделок, а также защиты прав акционеров. Попытка такого усиления становится очевидной при анализе допустимости заключения трудовых договоров. Как указано в п. 10 Постановления № 28, «при решении вопроса о том, нарушает ли интересы юридического лица заключение трудового договора, судам следует оценивать, насколько его условия отвечали обычным условиям трудовых договоров, заключаемых со специалистами аналогичной квалификации и соответствующего профессионального уровня, с учетом характера обязанностей сотрудника, в том числе о неразглашении информации, неконкуренции (после увольнения), масштаба и прибыльности бизнеса и т. п.».

Кроме того, Пленум ВАС РФ устанавливает порог в 25% от балансовой стоимости активов общества при выплате «золотых парашютов». При этом в очередной раз за скобками остается вопрос применения таких критериев на практике и их экономической обоснованности. Возложение доказательного бремени на ответчика также проблемы не решает.

Таким образом, попытка Пленума ВАС РФ подытожить практику негативных сделок оказывается сведенной к крайне подробному описанию возможных вариантов крупных сделок и сделок с заинтересованностью, которые при более внимательном рассмотрении не дают желаемого результата.

Результаты опроса, опубликованного в июньском номере

Как повлияют санкции ЕС и США против России на работу юристов?



- Никак не повлияют. Только прибавится работы по диверсификации бизнеса клиентов.
- Ощутимо повлияют. Возрастет конкуренция на рынке юридических услуг, упадут цены, в условиях жесткой конкуренции выживут сильнейшие.
- Всё пропало! Юристам придется переквалифицироваться в мерчендайзеров, супервайзеров и управдомов.

Респондентами также были предложены другие варианты:

1. M&A пострадает.
2. Уменьшится объем работы из-за уменьшения активности иностранных инвесторов.
3. Консультанты предложат новую услугу «Освободим от санкций: дорого и очень долго».

Голосование проходило на сайте WWW.CLJ.RU и в iPad-версии журнала «Корпоративный юрист»



Дмитрий СТЕПАНОВ
партнер
АБ «Егоров, Пугинский,
Афанасьев и партнеры»,
канд. юрид. наук

В Постановлении № 28 представлены как ранее дававшиеся ВАС РФ разъяснения, так и дан ряд уточняющих позиций, выработанных судебной практикой в последние годы. Так что это, скорее, некий «акт кодификации» подходов высшей судебной инстанции по вопросам крупных сделок и сделок с заинтересованностью, но вовсе не прорыв или что-то принципиально новое.

Соответственно, теперь в одном документе содержатся разъяснения по наиболее часто встречающимся на практике проблемам, вопросы же политико-правового свойства, которые относятся к институту сделок с особым порядком одобрения, по-прежнему остаются открытыми. То есть именно они остались за рамками Постановления № 28.

Прежде всего, это проблема критериев аффилированности лиц, участвующих в корпоративных отношениях. Понятно, что сам ВАС РФ ее решить не мог, неслучайно из финальной версии Постановления № 28 исчезли специальные правовые позиции на этот счет, обсуждавшиеся на начальной стадии работы над документом. Определение аффилированности – это компетенция законодателя, Пленум ВАС РФ не мог взять на себя роль по созданию столь важных для всего корпоративного права норм. При этом проблема определения критериев аффилированности может быть разделена на две части:

1. Критерии, формально описывающие цепочки аффилированности (некий аналог степеней родства, но не только между родственниками – физическими лицами, но и всеми теми, кто вовлечен в корпоративные отношения).

2. Право суда самостоятельно, даже при отсутствии формальных оснований, описанных в законе, признавать двух или более аффилированными лиц, действующих сообща, или напротив, отказать в признании таковыми двух или более лиц, формально отвечающих критериям аффилированности, если их фактическое поведение указывает на противостоящие интересы (враждующие близкие родственники, формально не разведенные супруги, находящиеся в конфликте, и т. п.).

Как по первой, так и по второй части данной проблемы Пленум ВАС РФ самостоятельно, без изменения законодательства, ничего сделать не мог. В первом случае необходимо менять закон. Во втором, возможно, ВАС РФ мог бы пойти по пути создания под видом судебного разъяснения по сути новой нормы о фактической аффилированности, однако подобным правотворчеством был бы затронут слишком значительный пласт бизнес-интересов участников оборота, поэтому на подобный шаг он не решился.

Однако при отсутствии решения указанной проблемы, особенно в части признания лиц, действующих сообща, аффилированными, значительная часть разъяснений Постановления № 28, относящихся к порядку совершения сделок с заинтересованностью, выглядит лишь попыткой создать видимость защиты миноритарных акционеров. Несложная «схематехника», сводящаяся в такой ситуации к просчитыванию того, на каком уровне может быть разорвана аффилированность, позволяет контролирующему акционеру запросто обходить нормы о сделках с заинтересованностью.

Напротив, для добросовестных акционеров эти нормы превращаются в головную боль, поскольку заставляют выносить на одобрение собраний акционеров многостраничные документы, описывающие существо сделок, одобряемых (или не одобряемых) акционерами, большинство из которых все равно не могут понять, о чем идет речь.

Еще одна системная проблема рассматриваемого института, к которой Пленум ВАС РФ лишь приблизился, но не мог объективно решить, поскольку для этого нужна реформа закона, а не судебные разъяснения, – это увод хозяйственных операций на уровень дочерних или иных зависимых компаний, при котором нормы о крупных сделках и сделках с заинтересованностью просто перестают работать.

В законе или Постановлении Пленума ВАС РФ можно нагородить какой угодно огород якобы в целях защиты прав акционеров, однако достаточно спустить операции на уровень «дочек», чтобы все эти нормы стали абсолютно бессмысленными, поскольку акционеры головной компании не могут напрямую влиять на сделки, совершаемые подконтрольными обществами. Если между головной и подконтрольной компаниями добавить пару-тройку обществ-«прокладок», то все рассуждения о конфликте интересов на уровне материнской компании превращаются в «разговоры в пользу бедных».

Благо, Пленум ВАС РФ сделал первый шаг в направлении решения этой проблемы. В абзаце 9 п. 3 Постановления № 28 можно обнаружить очень интересный пассаж о том, что отчуждение имущества в пользу «дочки» может свидетельствовать о нарушении прав и законных интересов миноритарных акционеров основного общества, если оно направлено на «лишение их на будущее возможности принимать управленческие решения в отношении данного имущества и получать выгоды от его использования в своих интересах».

В этом небольшом абзаце содержится одно из ключевых средств борьбы миноритарных акционеров против уменьшения акционерной стоимости общества. Возможно, когда-нибудь законодателем будет подхвачена идея борьбы со злоупотреблениями в холдингах, связанными с передачей имущества подконтрольным лицам.

Постановление № 28 – важное, нужное и очень полезное. Всегда лучше иметь хоть какое-то постановление, чем никакого, и, как бы мы ни критиковали отдельные формулировки, в целом должны сказать Пленуму ВАС РФ большое юридическое спасибо.

Постановление № 28 является прогрессивным и ориентированным на реальную жизнь и реальные ситуации. Так, Пленум ВАС РФ предлагает учитывать комплекс отношений общества, в рамках которых отдельная невыгодная сделка может оказаться полезной с учетом ряда других. Также высшая судебная инстанция последовательно обязывает суды получать ответы на вопросы о том:

- проявляли ли контрагенты добросовестность при вступлении в деловые отношения с обществом;
- оценивали ли контрагенты риски, связанные с крупным размером сделки и заинтересованностью в ней.

Пленум ВАС РФ четко указывает, что одобрение может не включать точные условия сделки – достаточно того, что в нем будут заданы ее определенные параметры. Также высшая судебная инстанция разрешает вопрос о том, что делать с крупными сделками, в которых заинтересованы все акционеры. Все названные моменты – это свидетельства позитивного развития судебной практики.

Одновременно нельзя не отметить, что Постановление № 28 не является иде-

альным. Может быть, юридическая ответственность слишком строга, но от ВАС РФ ожидаешь выверенности формулировок и взвешенности решений. Возьмем в качестве примера подп. 1 п. 10 Постановления № 28. Очень позитивен тот факт, что высшая судебная инстанция признала возможность квалификации трудового договора как крупной сделки. В то же время ее логика, в соответствии с которой для договора на неопределенный срок в качестве отправной точки для установления крупного размера сделки взят срок в один год, не может быть признана удовлетворительной. Кроме того, в подп. 1 п. 10 Постановления № 28 указано, что «при решении вопроса о том, нарушает ли интересы юридического лица заключение трудового договора, судам следует оценивать, насколько его условия отвечали обычным условиям трудовых договоров, заключаемых со специалистами аналогичной квалификации и соответствующего профессионального уровня, с учетом характера обязанностей сотрудника». Хотелось бы узнать, как именно стороны смогут доказать «обычные условия трудовых договоров» топ-менеджмента своих конкурентов и иных аналогичных компаний, учитывая достаточно высокий уровень конфиденциальности таких данных.

Обычно юристы обращают внимание на абстрактные формулировки, такие как «разумный участник оборота», и расстраиваются, потому что не знают,

Илья КОТОВ

юрист юридической фирмы
Attorneys at law Borenium
Russia Ltd



как понять, кто является разумным, а кто нет. Тогда Пленум ВАС РФ начинает предлагать конкретные критерии, но юристы опять хватаются за голову. Так, в качестве примера длительного срока договора безвозмездного пользования высшая судебная инстанция приводит срок продолжительностью в пять лет. И сразу же у истца возникает проблема: как доказать в нижестоящем суде, что два-три года – это тоже длительный срок, ведь Пленум ВАС РФ указал пять? Лучше обойтись без примеров...

Наконец, самым главным упреком в адрес Пленума ВАС РФ может служить следующее. Во-первых, он никак не отразил изменения в гражданском праве, принятые 5 мая 2014 г., которые существенно меняют систему ответственности органов и лиц в обществе. Во-вторых, он обошел стороной такой весьма болезненный и неустоявшийся на практике вопрос, как аффилированность. Например, хочется спросить: какое лицо все-таки может быть признано аффилированным с физическим лицом, если последнее вообще может иметь аффилированных лиц?

Надеемся, что объединенный ВС РФ еще вернется к этим и иным вопросам, пока оставшимся без ответа.

Вообще я всегда считал, что создание правовой определенности само по себе имеет самостоятельную ценность, поскольку, даже если я не согласен с логикой законодателя или правовыми позициями высших судов, то после их появления одной лакуной в бесконечном законодательном массиве становится меньше. Меньше неопределенности – меньше споров, меньше споров – меньше конфликтов. Еще лучше, если при этом свое разрешение находят правовые проблемы, являющиеся актуальными,

часто встречающимися на практике. Институт совершения крупных сделок и сделок с заинтересованностью (аномальные сделки), безусловно, относится именно к таковым.

Между тем не могу согласиться со всеми доводами и позициями, выраженными в Постановлении № 28. Как ни странно, но все основные вопросы к его тексту, на мой взгляд, обусловлены компромиссами, которые, как показывает практика, не всегда хороши, ибо середина не всегда бывает золотой.

Так, п. 2 Постановления № 28 вводит две правовые идеи:

- наличие решения общего собрания об одобрении соответствующей сделки не препятствует ее признанию в качестве совершенной в ущерб интересам общества;
- критерий явной невыгодности встречного предоставления, когда предоставление полученного по сделке в два или бо-



Юлий ТАЙ

управляющий
партнер АБ «Бартолиус», доцент кафедры
международного
частного и граждан-
ского права
МГИМО (У),
канд. юрид. наук

лее раза ниже стоимости предоставленного.

Первый довод противоречит принципу корпоративного демократизма, на который неоднократно указывал КС РФ. Этот принцип означает, что для принятия решения не требуется полного единодушия – большинство господствует. В случае если такое большинство считает необходимым одобрить сделку несмотря на ее условия, то суду вместе с меньшинством не должно быть «виднее». В противном случае мы ставим все с ног на голову: меньшинство диктует свою волю большинству, а суд занимает место предпринимателя и решает, как ему (предпринимателю) лучше осуществлять предпринимательскую деятельность и какие сделки заключать.

Что касается вопроса критерия невыгодности (явного ущерба), то смею считать, что такой критерий мало того что является абсолютно произвольным, а потому не только не решает существующих проблем, но и создает новые, – он порождает, с одной стороны, возможность злоупотреблений («минирование» сделок и т. д.), а с другой – вводит в российское право концепцию *laesio enormis*, не поддерживаемую в развитых правовых системах. С практической точки зрения данное разъяснение станет причиной возникновения проблемы разных рыночных оценок, предоставляемых сторонами спора.

Причем Пленум ВАС РФ, вводя такой критерий, не пояснил, что должен сделать суд в случае, если цена отличается не в два раза, а всего лишь на 97%?! Ведь если бы это была судебская дискреция, то судья решал бы по своему усмотрению, а при четком выраженном (математическом) критерии он оказывался перед странным выбором: либо соблюдение указаний высшего суда, либо здравый смысл.

Последний абзац п. 3 Постановления № 28 не может быть поддержан, поскольку он, во-первых, предоставляет суду возможность стать бизнес-оракулом и спрогнозировать, для чего

же материнское общество отчуждает имущество в пользу дочернего: для его бурного развития и процветания или же с целью лишения акционеров на будущее «возможности принимать управленческие решения <...> и получать выгоды от его использования».

Как суд должен это сделать, какие маркеры или критерии он должен использовать? Как вообще можно наперед сказать, станет ли миноритарным акционером лучше от создания и развития дочернего общества или хуже, а самое главное – как и кто за эти бизнес-риски должен отвечать, как и зачем право должно на них реагировать?! Все эти вопросы остались без ответов.

В пункте 5 Постановления № 28 суд, пытаясь раскрыть вопрос начала исчисления срока исковой давности в отношении аномальных сделок, реально задает некие ориентиры только в отношении крупных сделок.

В пункте 6 Постановления № 28, к сожалению, отсутствует некий общий генеральный критерий, позволяющий отличить обычную сделку от совершенной в процессе обычной хозяйственной деятельности. В частности, не решен вопрос о том, можно ли к таковым отнести сделку, обычную по своему типу, но атипичную по размеру, и наоборот, а также вопрос о допустимости одобрения на годовом собрании из года в год широкого круга сделок, фактически никогда не заключавшихся и не заключающихся, которое всего лишь дает некий карт-бланш единоличному органу управления и позволяет обойти установленные законом ограничения.

И, наконец, возвращаясь к неоптимальным компромиссам, необходимо привести правовую позицию, выраженную в п. 11 Постановления № 28. В данном пункте изначально предполагалось решить вопрос о том, вправе ли новый акционер (участник), который приобрел акции (доли) уже после совершения оспариваемой сделки, оспорить ее в суде. Причем складывав-

шаяся с 1995 г. единообразная практика применения положений Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» исходила из того, что лицо, которое уже или еще не является акционером, не имеет права на обращение в суд.

Так, в случае если сделка была осуществлена до приобретения таким лицом статуса акционера, у него отсутствует правовая заинтересованность, т. к. оно приобретало акции (доли) обществ исходя из их текущего финансового положения. А в случае если такое лицо продало акции (доли), то тогда тем более непонятно, почему оно должно сохранять право на обжалование, «проголосовав ногами».

Идея разработчиков Постановления № 28 сводилась к тому, что надо наделить вновь появившихся акционеров (участников) правом обжаловать сделки, которые были заключены до момента приобретения ими акций (долей), но при этом возникал вопрос о бесконечности исковой давности, что, как указал КС РФ в Постановлении от 20.07.2011 № 20-П, недопустимо. В результате примирительных процедур был порожден «слонопотам». В соответствии со сформированной правовой позицией новый акционер (участник) право на иск получает, но он должен доказать факт осведомленности (знал или должен был знать) о нарушении права правопреемника. Как новому акционеру доказать осведомленность третьего лица, Пленум ВАС РФ не уточняет.

Причем данное разъяснение помимо всего прочего противоречит здравому юридическому смыслу и формальной логике, ведь если бывший акционер (участник) считал, что его права были нарушены заключенной сделкой, то почему он сам не подал иск (тогда можно было бы решать вопрос о возможности процессуального правопреемства)? Теперь же новый акционер (участник) в силу непонятно откуда взявшихся полномочий становится неким процессуальным истцом («за себя и за того парня») и обращается с иском в суд.



Александр
ДОНДОВ
юрист АБ «Линия права»

Обсуждаемый институт связан с широким кругом отношений, в рамках которых возникает большое количество разных ситуаций. Решение абсолютно всех проблем, как и исчерпывающее регулирование вопросов, отраженных в Постановлении № 28, невозможно по объективным причинам. Более того, это не всегда оправданно: в ряде случаев установить оценочный критерий лучше, чем дать подробное и детальное правило.

Постановление № 28 не содержит положений о мерах, свидетельствующих о проявлении лицом осмотрительности, непринятие которых будет означать его недобросовестность. В качестве таких мер в проекте Постановления № 28 предлагалась проверка бухгалтерской отчетности и списка аффилированных лиц контрагента. С одной стороны, такой подход означал бы необходимость для предпринимателей каждый раз при заключении сделки проверять указанные документы. С другой стороны, сам факт их проверки автоматически не означает, что

лицо действовало добросовестно. На практике, например, возможна ситуация, при которой лицо приобретает единственное недвижимое имущество общества с существенным дисконтом и без согласия акционеров продавца, ссылаясь на то, что оно предварительно запросило у общества баланс (проверяемый по формальным признакам). Оправданно ли в подобных обстоятельствах применение презумпции добросовестности?

Более взвешенным представляется подход, отраженный в Постановлении № 28. В нем устанавливается общая презумпция добросовестности контрагента по сделке, однако в ситуациях, когда любому разумному лицу было бы очевидно, что сделка является крупной (отчуждается один из основных активов), бремя доказывания добросовестности возлагается на ответчика. С одной стороны, указанный признак является оценочным, но с другой – суд в конкретной ситуации не будет связан критериями формальной проверки баланса, как и списка аффилированных лиц.

В связи с вопросом об аффилированности также следует отметить еще одну проблему, не решенную в Постановлении № 28. В его проекте предлагалось развить позицию, отраженную в Определении КС РФ от 02.11.2011 № 1486-О-О

и заключающуюся в том, что суды не должны ограничиваться установлением только формальных условий применения норм законодательства об акционерных обществах применительно к вопросу о заинтересованности. В частности, проект Постановления № 28 содержал положение о том, что если близкие личные и (или) деловые отношения между лицами способны привести к фактическому конфликту интересов, то сделка между ними также может быть признана сделкой с заинтересованностью. По всей видимости, в связи с тем, что вокруг этой проблемы продолжают кипеть страсти в рамках реформы гражданского законодательства, в итоговом тексте Постановления № 28 данная тема не затрагивается. Если же в конце концов возьмет верх ограничительный подход, то у миноритарных акционеров останется только два основных способа защиты от вывода активов через подконтрольных лиц, формально не являющихся аффилированными:

1. Признание ничтожных сделок недействительными (прежде всего по ст. 10 и 168 ГК РФ).

2. Взыскание убытков с членов органов управления юридического лица.



Дмитрий КОЗЛЯКОВ
юрист корпоративной
практики Hogan Lovells

Постановление № 28 вызывает противоречивые чувства.

С одной стороны, в нем был дан ряд разъяснений, уточняющих неоднозначные аспекты правового режима крупных сделок и сделок с заинтересованностью и повышающих гибкость правового регулирования данного института. Отрадным является то, что при этом ВАС РФ старался ориентировать суды рассматривать экономическую сущность отношений сторон по сделке, а не опираться только на сугубо формальные юридические критерии.

К таким позитивным разъяснениям можно, в частности, отнести разъяснение о необходимости учитывать контекст совершения сделки при разрешении вопроса о том, были ли нарушены права и интересы общества или его участников при совершении сделки (так, суд прямо указывает, что убыточная сделка может быть совершена для предотвращения еще больших убытков либо, будучи убыточной сама по себе, может являться частью комплекса сделок, выгодных для общества в своей совокупности).

Логичными и востребованными практикой являются разъяснения о защите прав участников основного общества при совершении сделок с дочерним обществом, презумпция о незнании контрагентом о крупности или «заинте-

ресованности» сделки, если иное с очевидностью не вытекает из контекста ее совершения, разъяснения об исчислении сроков исковой давности, режиме сделок по передаче имущества во временное владение или пользование, режиме трудовых договоров.

С другой стороны, целесообразность отдельных разъяснений, таких как в п. 2 Постановления № 28, вызывает вопросы. Например, неоднозначным представляется положение о возможности оспаривания сделки по п. 2 ст. 174 ГК РФ, даже если она была надлежащим образом одобрена участниками общества. Ведь в данном случае конечные бенефициары, стоящие за хозяйственным обществом, выразили свое согласие на заключение сделки именно на таких условиях.

Безусловно, интересы самих таких бенефициаров могут не совпадать (мажоритарные и миноритарные акционеры), однако в данном случае защита нарушенных интересов должна, скорее, осуществляться через специализированные институты (в частности, право потребо-

вать выкупа акций в соответствии с п. 1 ст. 75 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

Неоднозначно и закрепление количественного критерия, свидетельствующего о наличии явного ущерба (разница в стоимости предоставлений в два и более

раз). Более логичным был бы все тот же гибкий подход, когда наличие явного ущерба оценивалось бы с учетом всех обстоятельств дела, в т. ч. контекста совершения сделки (например, является ли сделка частью комплекса сделок, выгодных для общества в своей совокупности).

В Постановлении № 28, в частности, разъяснено, что наличие решения общего собрания участников (акционеров) об одобрении соответствующей сделки не препятствует признанию этой сделки общества совершенной в ущерб его интересам, недействительной в случае, если будет доказано, что другая ее сторона знала или должна была знать о явном ущербе для общества. Данная позиция Пленума ВАС РФ существенно умаляет значение решения общего собрания участников (акционеров) общества. Получается, что вторая сторона сделки, желающая приобрести имущество по привлекательной для нее цене или на иных выгодных условиях, не может рассчитывать на устойчивость сделки даже в случае получения ее одобрения. Позиция, изложенная в Постановлении № 28, с большой долей вероятности затруднит предпринимательскую деятельность и нарушит стабильность договорных отношений.

При доказывании своей правоты вторая сторона может ссылаться:

- на равноценность предоставления, полученного обществом по сделке;
- на то, что ее совершение являлось способом предотвращения еще больших убытков для общества;

- на то, что сделка общества, хотя и была сама по себе убыточной, но являлась частью взаимосвязанных сделок, объединенных общей хозяйственной целью, в результате которых общество должно было получить выгоду.

При этом данные обстоятельства преимущественно доступны для доказывания стороне, которая произвела отчуждение имущества, а приобретателю получить доступ ко всем финансовым стратегическим политикам компании продавца затруднительно.

Суд обязан отказать в удовлетворении иска о признании недействительной крупной сделки или сделки с заинтересованностью, если будет доказано наличие хотя бы одного из следующих обстоятельств:

- голос участника общества, обратившегося за оспариванием, не мог определить исход голосования;
- постфактум сделка одобрена в предусмотренном законом порядке, т. е. произведена санация порочной сделки;
- вторая сторона сделки не знала и не должна была знать о наличии оснований для ее признания недействительной.

Таким образом, приобретатель имущества при появлении у него подозрений относительно того, что заключаемая сделка является сделкой с заинтересованностью или крупной сделкой, может обезопасить себя от ее дальнейшего оспаривания на стадии заключения сделки. Так, приобретатель может потребовать от лица, отчуждающего имущество:

- копию решения об одобрении сделки с тем, чтобы понять, имеется ли возможность для ее оспаривания у кого-либо из акционеров;
- осуществления процедуры не только предварительного, но и последующего одобрения сделки;
- гарантийное письмо, подтверждающее, что:
 - сделка не является сделкой с заинтересованностью;
 - необходимое одобрение общего собрания получено;
 - продавец считает установленную цену экономически обоснованной, а сделку выгодной в пределах общей хозяйственной цели.



Екатерина ДЕНИСЕНКО

старший юрист
гражданско-правового
департамента
юридической фирмы
Cliff

Опрос номера

Самое содержательное мероприятие ПМЮФ-2014

1. ТОП-10 причин споров post-M&A.
2. Настоящее и будущее профессии корпоративного юриста.
3. Реформа третейского законодательства в России.
4. Лекция Председателя КС РФ Валерия Зорькина «Цивилизация права: современный контекст».
5. Свобода договора – границы диспозитивности в современном частном праве.
6. Пленарное заседание.
7. Коктейль Юридической компании «Хренов и Партнеры».
8. Гала-ужин.



**Голосование проходит на сайте
WWW.CLJ.RU,
а также в iPad-версии журнала
«Корпоративный юрист»**

Программа повышения квалификации «Корпоративный юрист»

Вебинар

Право ограниченного пользования земельными участками

30 июля 2014 г. (11:00–14:00)

В программе:

- Содержание права ограниченного пользования и его отличие от других вещных прав
- Процедура установления и прекращения сервитута
- Основные вопросы, которые должны быть урегулированы в договоре о сервитуте
- Тенденции и проблемы применения в судебной практике права ограниченного пользования землей



Спикер

Сергей Патракеев,

партнер корпоративной практики в московском офисе Lidings и соруководитель практики недвижимости и строительства. Специализируется на консультировании иностранного бизнеса по вопросам корпоративного права, ведет проекты, связанные с сопровождением сделок в сфере M&A, а также консультирует клиентов широкого индустриального спектра в качестве эксперта по вопросам приобретения и строительства объектов недвижимости на территории России.

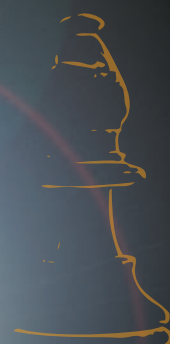
Примите участие бесплатно!



Зарегистрируйтесь на сайте www.clj.ru



Лучшие юридические департаменты 2014



Право стать первым

28 ноября, Москва, ICON HALL

www.bestlegal.ru

Реклама

Организаторы



**КОРПОРАТИВНЫЙ
ЮРИСТ**
www.clj.ru

Спонсоры номинаций



Хренов и Партнеры
| Юридическая Компания |

BORENIUS
ATTORNEYS AT LAW