

«Об использовании нежилых помещений, обладающих признаками общего имущества многоквартирных домов»

I. Правовой анализ практики использования нежилых помещений, обладающих признаками общего имущества многоквартирных домов.

Согласно проведенному правовому анализу, представленных собственниками многоквартирных домов фактов незаконного отторжения общедолевого имущества, как в качестве незаконной аренды в форме неосновательного арендодателя, так и в качестве неосновательной реализации собственности без согласия собственников, сделаны следующие выводы:

1. Все участники договорных отношений (арендатор, покупатель и Комитет имущественных отношений) несут равную ответственность за:

- 1) избранный предмет договора
- 2) признанные сторонами обязательства
- 3) полученные права

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации

Статья 1. Основные начала гражданского законодательства

1. Гражданское законодательство основывается на **признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора**,
2. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и **в определении любых не противоречащих законодательству условий договора**.

Статья 10. Пределы осуществления гражданских прав

1. **Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом)**.

2. В обязанность всех сторон договора входит проверка законности договора и правомерности действий сторон перед заключением договора.

Статья 312. Исполнение обязательства надлежащему лицу

1. Если иное не предусмотрено соглашением сторон и не вытекает из обычаев или существа обязательства, должник **вправе при исполнении обязательства потребовать доказательств того, что исполнение принимается самим кредитором или уполномоченным им на это лицом, и несет риск последствий непредъявления такого требования**.

(в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ)

3. При отсутствии факта проверки прав собственности у стороны по договору, как в договоре купли-продажи, так и в договоре аренды обе стороны договора в равной степени несут равную ответственность перед фактическими собственниками реализуемого предмета договора за данное правонарушение.

Следовательно, действия по продолжению реализации данного договора и отказ от расторжения ничтожного договора в добровольном порядке является повторным нарушением прав собственников имущества обеими сторонами договора.

А также подтверждением факта умышленного нарушения конституционных прав

Вывод:

Обе стороны, заключенных договоров аренды и купли-продажи являются недобросовестными, вышедшими за пределы осуществления гражданских прав (злоупотребление правом) сторонами договора, нарушившими права собственников многоквартирного дома.

Статья 10. Пределы осуществления гражданских прав

1. Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

II. Процедура приведения действий сторон по незаконным договорам в соответствие с действующим законодательством.

1. КИО – инициатор признанного в добровольном порядке ничтожным договора предоставляет:

1) Арендатору:

Льготную аренду не выше 60% от цены аренды на срок не менее 5 лет.

2) Собственнику:

Льготную аренду не выше 30% от цены аренды на срок не менее 10 лет.

2. Арендатор или собственник дополнительно выплачивают собственникам многоквартирного дома, чьи права были ими нарушены в качестве компенсации коммунальных расходов многоквартирного дома пропорционально доли каждого собственника многоквартирного дома, уменьшая их коммунальные расходы, соответственно:

1) Арендатор 30% от основной суммы аренды

2) Собственник и 20% от основной суммы аренды

Таким образом:

1. КИО не теряет бюджетные денежные средства за неправомерные действия в рамках договора в форме возмещения убытков.

2. Арендаторы и собственники (предприниматели) получают компенсацию, несмотря на допущенную правовую безграмотность приведшую к неправомерным действиям в отношении собственников многоквартирного дома в виде уменьшенной арендной платы.

3. Собственники многоквартирного дома получают постоянную дотацию коммунальных платежей на личные счета пропорционально доли собственности.

III. Преимущества предложенной процедуры приведения действий сторон по незаконным договорам в соответствие с действующим законодательством.

При исполнении вышеуказанных условий процедуры приведения действий сторон по незаконным договорам в соответствие с действующим законодательством:

1. Взаимоотношения сторон признаются урегулированными.
2. Убытки и моральный вред собственников многоквартирных домов учтены.
3. Госбюджет не несет финансовых потерь, как если бы это было при полной процедуре возмещения убытков и морального вреда, а также затрат на восстановление помещений.
4. Оба участника договорных взаимоотношений, ответственных за нарушение закона и виновных в нарушении прав собственников многоквартирных домов, в равной мере возмещают вред и компенсируют убытки собственников многоквартирных домов в добровольном порядке.
5. Проведена реструктуризация правовых взаимоотношений во внесудебном порядке.
6. Арендаторы и собственники (предприниматели) получают льготную аренду с предоставлением возможности компенсации вреда, нанесенного собственникам многоквартирных домов без убытка для предпринимательской деятельности. Таким образом, аспект поддержки права малого бизнеса являющегося одним из правонарушителей учтены.

Учитывая то, что:

Статья 303. Расчеты при возврате имущества из незаконного владения

При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения;

от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

IV. Правовая оценка фактов незаконного отторжения общедолевого имущества в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 21 октября 1994 года в редакции от 13.07.2015 N 268-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 24.07.2008 N 161-ФЗ, от 18.07.2009 N 181-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 27.06.2012 N 15-П), в том числе:

Статья 1. Основные начала гражданского законодательства

1. Гражданское законодательство основывается на **признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.**

2. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. **Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.**

Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и **законных интересов других лиц**, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

3. При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей **участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.**

4. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Статья 3. Гражданское законодательство и иные акты, содержащие нормы гражданского права

Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, **должны соответствовать настоящему Кодексу.**

3. Отношения, указанные в **пунктах 1 и 2 статьи 2** настоящего Кодекса, могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, **которые не должны противоречить настоящему Кодексу и иным законам.**

5. **В случае противоречия указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации настоящему Кодексу или иному закону применяется настоящий Кодекс или соответствующий закон.**

6. Действие и применение норм гражданского права, содержащихся в указах Президента Российской Федерации и постановлениях Правительства Российской Федерации (далее - иные правовые акты), **определяются правилами настоящей главы.**

7. Министерства и иные федеральные органы исполнительной власти могут издавать акты, содержащие нормы гражданского права, в случаях и в пределах, **предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами.**

Статья 10. Пределы осуществления гражданских прав
(в ред. Федерального **закона** от 30.12.2012 N 302-ФЗ)

1. Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (**злоупотребление правом**).

2. В случае несоблюдения требований, предусмотренных **пунктом 1** настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

4. Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков.

5. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Статья 12. Способы защиты гражданских прав

Защита гражданских прав осуществляется путем:

признания права;

восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;

признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения **последствий недействительности ничтожной сделки;**

признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;

возмещения убытков;

прекращения или изменения правоотношения;

неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону;

Статья 15. Возмещение убытков

2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Статья 16. Возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления

Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

Глава 15. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Статья 235. Основания прекращения права собственности

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных статьей 239.2, пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 настоящего Кодекса; (в ред. Федеральных законов от 18.12.2006 N 231-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 настоящего Кодекса.

Статья 236. Отказ от права собственности

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме

1. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Глава 20. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Статья 301. Истребование имущества из чужого незаконного владения
Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статья 303. Расчеты при возврате имущества из незаконного владения

При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения;

от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Раздел III. ОБЩАЯ ЧАСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОГО ПРАВА

Подраздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

Глава 22. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Статья 312. Исполнение обязательства надлежащему лицу

1. Если иное не предусмотрено соглашением сторон и не вытекает из обычаев или существа обязательства, должник вправе при исполнении обязательства потребовать доказательств того, что исполнение принимается самим кредитором или уполномоченным им на это лицом, **и несет риск последствий непредъявления такого требования.**
(в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ)

Глава 27. ПОНЯТИЕ И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Статья 420. Понятие договора

3. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

Статья 422. Договор и закон

1. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Статья 431.2. Заверения об обстоятельствах

(введена Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ)

1. Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Признание договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению последствий, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта.

Предусмотренная настоящей статьей ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

3. Сторона, заключившая договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе вместо отказа от договора (пункт 2 настоящей статьи) требовать признания договора недействительным (статьи 179 и 178).