

Проблемы оформления прав по отчуждению долей в праве на жилые помещения*

В статье содержится анализ законодательных изменений, введенных с целью исключения захвата квартир рейдерами. В настоящее время вопрос квартирного рейдерства остается актуальным из-за своей распространенности. Особенно известны схемы, связанные со скупкой долей в жилой недвижимости за бесценок и вытравливания остальных собственников из жилого помещения. Новые поправки в законодательстве состоят в том, что теперь сделки по отчуждению доли в недвижимости требуют нотариального удостоверения. В статье рассматривается вопрос, как именно это повлияет на рейдерские захваты, рассматриваются положительные и отрицательные моменты. Так, нотариус при удостоверении сделки будет требовать подтверждения того, что было соблюдено преимущественное право покупки остальных участников долевой недвижимости. В статье подчеркивается, что эти изменения не являются окончательными в борьбе с квартирным рейдерством. Авторами предлагается также урегулировать вопрос оборота микродолей жилой недвижимости.

Ключевые слова: рейдер, долевая недвижимость, квартира, нотариальная форма, преимущественное право покупки.

The article contains an analysis of the legislative changes that had been introduced in order to eliminate the capture of the raiders apartments. Currently, the issue of raiding the apartment remains relevant because of its prevalence. Especially prevalent schemes associated with buying shares in residential property for next to

* ISSUES OF REGISTRATION OF RIGHTS FOR ALIENATION OF SHARES IN OWNERSHIP IN RESIDENTIAL PREMISES

*Malyavina Natalya B.,
Assistant Professor of the Department of Civil Law
of the Russian State University of Justice
Candidate of Legal Sciences*

*Baukina Irina I.,
Assistant Professor of the Department
of Civil Procedure Law
of the Russian State University of Justice*

nothing, and etching the remaining owners of the premises. New amendments to the law are that now the transaction for the disposal of shares in real estate require notarization. The article deals with the question of how it will affect the raider grabs, are viewed as positive aspects and negative. So, while the notary certification of transaction will require confirmation of what has been observed a preferential right to purchase the rest of the common property. The article emphasizes that these changes are not final in the fight against raiding flats. The authors are also invited to address the issue of turnover small-sized real estate area.

Key words: лобар real estate, apartment, notarized form, pre-emption right.

Правовое регулирование общественных отношений осуществляется с целью обеспечения прав их участников. Но российское законодательство, как и законодательство любой другой страны, пока нельзя назвать идеальным, поэтому до сих пор остаются ситуации, когда вышеуказанная цель не достигается. Одной из таких ситуаций является квартирное рейдерство. Еще в 2006 году Общественной палатой РФ в своей Памятке было дано определение рейдерству: «Рейдерство (raid в переводе с английского — «налет») — недружественный, вне пределов действия гражданского законодательства, направленный против воли собственника захват чужого имущества в пользу другого лица...»¹.

Несмотря на 20-летнюю историю существования рейдерских захватов в сфере жилой недвижимости, полностью их ликвидировать пока не удалось. И причина этому то, что некоторые схемы рейдеров до сих пор формально остаются законными, что опять-таки свидетельствует о необходимости доработать современное законодательство.

Распространенная рейдерская схема связана с покупкой доли в квартире. Рейдер приобретает долю в праве общей собственности на жилое помещение, получив в том числе право проживания. Далее используются различные изощренные методы «выживания» остальных собственников из жилого помещения. В удобный момент им предлагаются продать свои доли, при этом по ценам ниже рыночных. После приобретения всех долей на квартиру рейдер сможет продать целый объект недвижимости, получив большую прибыль от разницы между покупкой по низкой цене долей и продажей по рыночной цене квартиры². Тем самым рейдеры достигают неправомерных результатов: приобретают чужое имущество в собственность почти за бесценок, а главное — против воли собственников этого имущества. Тем самым нарушаются очень важные принципы гражданского оборота — принцип неприкосновенности частной собственности, а также принцип запрета злоупотребления правом.

¹Памятка «Если вам угрожает рейдерство» / Подкомиссия Общественной палаты Российской Федерации по проблемам противодействия коррупции. М., 2006. С. 2.

²Мун О. Как не стать жертвой квартирных рейдеров / О. Мун // Жилищное право. 2015. № 1. С. 100.



СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Чтобы бороться с таким явлением государство продумывает различные механизмы противодействия рейдерским схемам. Так, при продаже одним из собственников своей доли в праве общей собственности на жилое помещение у других собственников есть право преимущественной покупки данной доли, причем на тех же условиях, на которых она выставлена на продажу. Это правило закреплено в ст. 250 ГК РФ. Другое правило зафиксировано в ч. 4 ст. 252 ГК РФ, где говорится, что при несоразмерности имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доля в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией³.

Но все же эти нормы не обеспечивают надлежащей защиты для граждан. Связано это с тем, что отсутствует механизм, который бы изначально ограничивал покупку доли в праве на жилое помещение недобросовестным субъектом. Возможна лишь защита прав остальных собственников квартиры уже позже, путем обращения в суд. Но, к сожалению, в данном случае судебная практика складывается неоднозначно. В одном случае Московский городской суд Апелляционным определением от 18 декабря 2014 г. по делу № 33-40966 удовлетворил требование о прекращении права собственности на долю в квартире, о выплате денежной компенсации за долю. Другой же случай подтверждает противоположную позицию: в определении Московского городского суда от 15 июля 2010 г. по делу № 33-21214 сказано, что «исковые требования И. об обязании О. принять компенсацию за причитающуюся ему 1/6 долю в квартире по адресу: <...> направлены на лишение О. принадлежащей ему 1/6 доли в вышеуказанной квартире без его согласия, что нарушает его конституционные права как собственника», а потому в удовлетворении соответствующего требования было отказано.

Поэтому с целью предотвращения рейдерских захватов квартир в законодательство вновь были внесены изменения.

Так, Федеральным законом РФ от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ч. 1 ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ была изложена в новой редакции. Смысл нововведения заключается в том, что любые сделки по отчуждению доли в праве общей долевой собственности теперь требуют нотариального удостоверения.

Дополнительные требования предъявляются к сделке по продаже. Так, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий, на которых он продает ее.

³ Олейникова О. Законодательные пути решения проблемы «квартирного рейдерства» /О. Олейникова // Жилищное право. 2015. № 9. С. 68.

Сама сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу может быть совершена не ранее чем по истечении одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности. Соблюдение всех этих требований будет проверяться нотариусом.

Теперь следует ответить на вопрос: действительно ли это нововведение станет эффективным методом противодействия рейдерским захватам?

Первым важным моментом является то, что теперь любая сделка по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежит нотариальному удостоверению. Что это изменит? Многие сделки с рейдерами оформлялись не по договору купли-продажи, а по договору дарения или договору займа с залогом на данную долю. Это помогало обойти преимущественное право покупки остальных участников долевой собственности. Теперь нотариус будет проверять «чистоту» каждой сделки и в связи с этим сможет отказывать в удостоверении договора дарения, к примеру, если у него будут основания полагать, что сделка является притворной. Основанием для отказа ввиду притворности сделки может стать дарение постороннему человеку так называемой «микродоли», то есть доли в квартире, которую явно невозможно будет использовать по назначению. К слову, в настоящий момент очень распространена продажа микродолей, 1/10, 1/30, с которыми и работают квартирные рейдеры.

Далее, при отказе нотариуса от удостоверения сделки, стороны могут пойти в суд, который и будет выяснять все существенные обстоятельства дела и устанавливать: действительно ли эта сделка притворна. Представители Федеральной нотариальной палаты уверяют, что обычно лица с противоправными целями редко обращаются в суд, поэтому данное положение сможет сократить количество неправомерных сделок⁴.

Также нотариус не удостоверит сделку купли-продажи доли, если не будет письменного подтверждения того, что собственникам предоставлено право преимущественной покупки доли на тех же условиях. В этом извещении должны быть указаны объект недвижимости, его цена, сроки передачи имущества, право залога и другие существенные условия. Это важно для тех лиц, которые будут способны приобрести оставшуюся часть жилого помещения и избежать заселения новых жильцов. Ранее эти данные также проверялись, но другим лицом — работником Росреестра. Но что такая смена лиц изменит? То, что теперь преимущественное право покупки собственников долевой недвижимости получит действенную защиту в сравнении с ранее существовавшей. Ранее для работника Росреестра не было конкретных предписаний, как именно должен подтверждаться отказ других участников долевой недвижимости от преимущественного права покупки: в какой форме, чем

⁴ Регулирование сделок с долями в недвижимости станет более надежным благодаря нотариусу. URL: <https://notariat.ru>

подтверждаться, в какие сроки и так далее. Механизм был не разработан, в связи с чем многие находили способы беспрепятственно обойти данное право. В настоящее время для нотариусов разработаны и утверждены решением правления Федеральной нотариальной палаты (протокол от 28 марта 2016 г. № 03/16) Методические рекомендации по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли вправе общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу. В данных Рекомендациях конкретно расписаны содержание извещения участников долевой собственности, форма направления извещения, подтверждение доставки извещения участников долевой собственности, срок преимущественного права покупки, порядок отказа от преимущественного права. Так, к примеру, указывается, что в извещении должны быть названы объект и цена продажи, а также, с учетом сложившейся практики оборота недвижимости, в извещении должны быть указаны и другие значимые для сторон условия, например: порядок расчетов; сохранение установленного законом права залога при рассрочке платежа или нет; наличие лиц, сохраняющих право пользования в жилых помещениях; сроки передачи имущества.

Кроме того, у нотариуса по сравнению с работником Росреестра повышенная ответственность за свои действия, а точнее — он несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина в результате совершения нотариального действия с нарушением закона, при этом деятельность нотариуса застрахована.

Следует отметить, что в обязанности нотариуса также будет входить разъяснение последствий заключения сделки сторонам. Большинство граждан, осуществляющих данные сделки с рейдерами, не обладают необходимыми юридическими знаниями, вследствие чего не могут вполне осознавать, насколько они не защищены от обмана.

Несмотря на такое количество положительных моментов нельзя сказать, что данное законодательное нововведение полностью прекратит рейдерские захваты. Так, нотариус, отказывая в удостоверении договора дарения, обязан надлежаще мотивировать данный отказ. То есть у него должны быть реальные основания для такого отказа. И тут, опять же, возвращаемся к той проблеме, что очень часто данные сделки формально являются абсолютно законными. Ведь не противоречит Гражданскому кодексу РФ намерение гражданина подарить свое имущество другому лицу. Но тогда и результата от данного нововведения просто не будет.

С другой стороны, может получиться и обратная ситуация: при совершении сделки добросовестными участниками гражданского оборота нотариус может отказать в удостоверении сделки из-за предположений о притворности сделки. В таком случае сторонам придется обращаться в суд. Все это, в том числе само обращение к нотариусу, оплата нотариального тарифа в размере 0,5 процента суммы договора, но не менее

300 рублей и не более 20 000 рублей⁵, возможное последующее обращение в суд осложняет порядок распоряжения долей в праве общей собственности на квартиру.

Обе описанные выше ситуации вполне имеют место быть в связи с тем, что нотариус, хотя и обладает достаточным количеством юридических знаний, является беспристрастным, независимым лицом, все же обладает субъективным мнением. И теперь именно на нотариуса законодательство переложило оценку правомерности сделок с долями в праве общей собственности на недвижимость.

Новая поправка в Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», введенная с целью борьбы с рейдерством, должна иметь положительные результаты, так как она несколько «усложнит» жизнь квартирным захватчикам. И все же эта поправка не является конечной точкой в данном вопросе, так как возможности обхода закона остаются до сих пор.

Таким образом, в настоящее время законодательство в сфере недвижимости требует дальнейшего совершенствования. В частности, необходимо ввести запрет на отчуждение микродолей жилой недвижимости. Данное предложение ранее уже выдвигалось. Так, в 2011 году предлагалось ввести минимальный размер доли, которая могла бы принадлежать собственнику в жилом помещении. При этом данный размер зависел бы от площади самой квартиры или дома. К примеру, в квартире с площадью 60 кв. м минимальный размер доли был бы 1/6. И хотя данный законопроект так и не был принят, его необходимость становится все более очевидной. В подтверждение этому Верховный Суд РФ в 2013 году вынес определение (№ 4-КГ13-32), согласно которому собственник, обладающий подобной микродолей, в том случае 1/40 от 37,4 кв. м, не имеет права на вселение в жилое помещение, так как доля таких размеров не может являться самостоятельным объектом жилищных отношений.

Проблема квартирного рейдерства в настоящее время пока сохраняется. Но радует то, что законодатель постепенно делает шаги в сторону ее решения. И логично было бы сделать следующим шагом ограничение оборота микродолей.

Малявина Наталья Борисовна,
доцент кафедры гражданского права Российской
государственного университета правосудия,
кандидат юридических наук
malyvina74@yandex.ru

Баукина Ирина Ивановна,
доцент кафедры гражданского процессуального права
Российского государственного университета правосудия
info@raj.ru

⁵ Письмо Федеральной нотариальной палаты от 22 июня 2016 г. № 2173/03-16-3 «О нотариальном тарифе при удостоверении сделок, связанных с отчуждением долевой собственности на недвижимое имущество». URL: <http://www.consultant.ru>