



АНО ВО

«Российский новый университет»

Тамбовский филиал

---

392002, г. Тамбов, ул. Пензенская/К. Маркса, д. 61/175, к. 3, тел. (4752)77-10-65

**К.А. Краснослободцев**

**«ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ  
КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

**ПРАКТИКУМ**

**для студентов по направлению подготовки  
40.03.01 «Юриспруденция»**



**Тамбов  
2026**

**АНО ВО  
«Российский новый университет»  
Тамбовский филиал**

---

**К.А. Краснослободцев  
«ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ  
КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

**Практикум для студентов  
по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»**

Тамбов  
2026

**УДК 342**  
**ББК 67.400**  
**К 78**

**Автор-составитель:**

*Краснослободцев К.А., старший преподаватель кафедры государственных и гражданско-правовых дисциплин Тамбовского филиала АНО ВО «Российский новый университет», Председатель комиссии Общественной палаты Тамбовской области по общественной экспертизе социально значимых законопроектов, иных правовых актов, регламенту и этике.*

**Рецензент:**

*Зайцева С.П., к.п.н., доцент кафедры государственных и гражданско-правовых дисциплин Тамбовского филиала АНО ВО «Российский новый университет».*

**К78** Краснослободцев К.А. ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ КОНСТИТУЦИОННОГО ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. Практикум для студентов, обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция» /Краснослободцев К.А., 2026 г.

*Практикум составлен в соответствии с требованиями ФГОС ВО и предназначен для студентов, обучающихся по образовательной программе бакалавриата 40.03.01 Юриспруденция для получения ими практических умений и навыков по освоению учебных дисциплин «Конституционное право» и «Жилищное право».*

*В пособии представлены задачи и тесты, основанные на примерах практической деятельности, при решении которых требуется применение соответствующих норм права, а также навык оформления документов.*

*Пособие может представлять интерес для студентов юридических факультетов вузов, практикующих юристов, особенно начинающих, а также для более широкого круга читателей, не имеющих специальной юридической подготовки и опыта работы в юридической сфере.*

*Для студентов Российского нового университета*

© Краснослободцев К.А., 2026

© ТФ АНО ВО «РосНОУ», 2026

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |     |
|---|-----|
| Глава 1. Общая характеристика права на жилище .....   | 5   |
| Практические задания по Главе 1:.....   | 7   |
| Глава 2. Социально-экономическая доступность жилья .....  | 10  |
| Практические задания по Главе 2:.....   | 40  |
| Глава 3. Изъятие единственного жилья должника-физического лица в<br>процедуре банкротства. ....                 | 41  |
| Практические задания по Главе 3:.....   | 43  |
| Глава 4. Организация претензионно-исковой работы в части реализации<br>права на жилье .....                     | 44  |
| Практико-ориентированные задания по Главе 4. ....   | 44  |
| Глава 5. Организационно-правовое сопровождение заключения соглашений,<br>договоров в части права на жилище..... | 125 |
| Практическое задание к Главе 5: .....   | 125 |
| Глава 6. Динамика развития законодательства в сфере жилищных отношений<br>.....                                 | 206 |
| Практические задания к Главе 6:.....  | 229 |
| Глава 7. Деловая социально-правовая игра «Право на жилище» .....  | 231 |
| Приложения .....  | 247 |

## **Глава 1. Общая характеристика права на жилище**

Право граждан на жилье в Российской Федерации закреплено на конституционном уровне и детализируется в жилищном законодательстве. Оно включает в себя право на жилище как таковое, право на благоприятные условия проживания, неприкосновенность жилища, а также возможность его приватизации и пользования. Защита этих прав осуществляется через судебные и административные процедуры.

**Конституционное право на жилище:** Статья 40 Конституции Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище. Государство, в свою очередь, поощряет жилищное строительство и содействует предоставлению жилья определенным категориям граждан на льготных или доступных условиях.

**Право на благоприятные условия проживания:** Это право является частью более широкого права на благоприятную окружающую среду, гарантированного статьей 42 Конституции РФ. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ст. 8) подтверждает право граждан на среду обитания, не оказывающую вредного воздействия на их здоровье. Жилищный кодекс РФ (ст. 161) обязывает управляющие организации обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания в многоквартирных домах.

**Неприкосновенность жилища:** Никто не имеет права проникать в жилище без согласия проживающих в нем лиц, за исключением случаев, предусмотренных законом, или на основании судебного решения.

**Право на приватизацию:** Каждый гражданин имеет право на однократную бесплатную приватизацию занимаемого им жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Это личное имущественное право. Несовершеннолетние, участвовавшие в приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию после достижения совершеннолетия.

**Право пользования жилым помещением:** Члены семьи собственника или нанимателя жилого помещения имеют право пользования этим помещением наравне с собственником или нанимателем, если иное не установлено соглашением.

**Защита жилищных прав:** Жилищный кодекс РФ (ст. 11) предусматривает различные способы защиты жилищных прав, включая признание права, восстановление положения, существовавшего до нарушения, пресечение действий, нарушающих право, признание недействующими нормативных актов, нарушающих жилищные права, а также прекращение или изменение жилищных правоотношений. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется в судебном порядке, а в случаях, предусмотренных законом, – в административном порядке с возможностью последующего обжалования в суде.

**Право на получение жилья:** Граждане, признанные в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, имеют право на бесплатное предоставление жилых помещений по договору социального найма из муниципального жилищного фонда в порядке очереди (ст. 49 Жилищного кодекса РФ). Существуют также категории граждан, имеющие право на внеочередное предоставление жилья, например, в случае признания их единственным жильем непригодным для проживания (ст. 91 Жилищного кодекса РФ).

**Жилищные сертификаты:** Определенные категории граждан, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право на получение жилищного сертификата (социальной выплаты) для приобретения жилого помещения. К таким категориям относятся, например, военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, лица, пострадавшие от Чернобыльской аварии, и другие, согласно федеральным программам и законодательству (ст. 51 Жилищного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153). Право на

получение жилищного сертификата вне очереди имеют те, кто уже имеет право на внеочередное предоставление жилья.

**Нормативные акты для изучения:**

1. Статья 40 Конституции Российской Федерации.
2. Статья 42 Конституции Российской Федерации.
3. Статья 8 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
4. Статья 11 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
5. Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
6. Статья 49 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
7. Статья 51 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
8. Статья 91 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
9. Статья 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
10. Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.
11. Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 № 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Государственное жилищное строительство» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы».

**Практические задания по Главе 1:**

1. Изучите нормативные акты, регулирующие реализацию права граждан на жилище (список нормативных актов для изучения).
2. Составьте сравнительную таблицу для выделения общего и индивидуального в модели правового регулирования права на жилище в СССР и в действующем законодательстве Российской Федерации.

3. Представьте развернутую характеристику прав и обязанностей собственника жилого помещения.

4. Раскройте содержание права на благоприятные условия проживания. Составьте таблицу с указанием компетентных органов власти, полномочий данных органов власти, порядка обращения граждан с целью защиты права на благоприятные условия проживания.

5. Составьте таблицу: закрепление гарантии неприкосновенности жилища в Российском законодательстве (графы таблицы: нормативно-правовой акт; содержание норм права в части гарантии неприкосновенности жилища; исключения допускающие доступ к жилищу в рамках обеспечения безопасности и защиты публичных интересов; ответственность за нарушение неприкосновенности жилища.

6. Раскройте экономическое, социально-правовое значение для граждан закрепления в российском законодательстве права на приватизацию жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

7. Составьте таблицу с включением следующих граф: вид нарушения жилищных прав; способ защиты жилищных прав; порядок реализации защиты жилищных прав; перечень документов необходимый к предъявлению, составлению для осуществления защиты жилищных прав.

8. Составьте таблицу с включением следующих граф: граждане имеющие право на бесплатное предоставление жилых помещений; граждане имеющие право на получение жилищных сертификатов.

9. Проведите анализ различий между правовым статусом жилых помещений и апартаментов, для подготовки ответа используйте в том числе следующие источники:

1) Судебная практика:

Кассационное определение СКАД Верховного Суда РФ от 6 августа 2025 г. № 18-КАД25-32-К4;

2) Периодическая научная литература:

○ Кархалев Денис Николаевич, Майя Евгеньевна Панкратова  
Апартаменты как вид недвижимого имущества // Вестник УЮИ. 2024. №3  
(105). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/apartamenty-kak-vid-nedvizhimogo-imuschestva>;

○ Лужина Александра Николаевна, Сазонова Тамара Владимировна.  
Особенности правового регулирования помещений: на примере жилых помещений и апартаментов (Статья) // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература. Сер. 4, Государство и право: Реферативный журнал. 2024. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-regulirovaniya-pomescheniy-na-primere-zhilyh-pomescheniy-i-apartamentov-statya>.

○ Рубцова Наталья Владимировна Рынок курортной недвижимости: опыт России и зарубежная практика // Известия БГУ. 2025. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-kurortnoy-nedvizhimosti-opyt-rossii-i-zarubezhnaya-praktika>.

○ Филатов Никита Владимирович. О возможности признания апартаментов жилым помещением // Вопросы российской юстиции. 2025. №38. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-vozmozhnosti-priznaniya-apartamentov-zhilym-pomescheniem>.

10. Факультативное задание. Выделите социально-экономические и юридико-технические сложности урегулирования правового статуса апартаментов на примере материалов Законопроекта № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий».

11. Факультативное задание. Проведите сравнительно-правовой анализ положений Законопроекта № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» и положений законопроекта (<https://regulation.gov.ru/projects/165666/>) и проекта постановления (<https://regulation.gov.ru/projects/165667/>), регламентирующих правовую основу для регистрации россиян в апартаментах, разработанных МВД России во исполнение решения Конституционного Суда.

## Глава 2. Социально-экономическая доступность жилья

По данным Росстата, ввод жилья за 2023 год составил 110,44 млн кв. м, что является абсолютным рекордом в России. Это на 7,5% больше результата 2022 года. При этом многоквартирных домов (МКД) введено 51,76 млн кв. м, это больше на 13,7 % к аналогичному периоду прошлого года, ввод индивидуальных жилых домов (ИЖС) составил 58,68 млн кв. м, что также демонстрирует прирост относительно 2022 года.

### ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

|  | 2010  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | январь-май 2024 |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|-------|
| Введено в действие жилых домов, тысяч                                | 201,6 | 286,1 | 259,5 | 253,8 | 242,4 | 285,8 | 308,0 | 383,4 | 413,0 | 445,8 | 223,9           |       |
| Введено в действие общей площади жилых помещений, млн.м <sup>2</sup> | 58,4  | 85,3  | 80,2  | 79,2  | 75,7  | 82,0  | 82,2  | 92,6  | 102,7 | 110,4 | 43,8            |       |
| в % к предыдущему году   |       | 97,6  | 101,4 | 94,0  | 98,7  | 95,5  | 106,2 | 100,2 | 112,7 | 111,0 | 107,5           | 101,3 |

Ведущее место в жилищном строительстве на протяжении последних лет занимает индивидуальное жилищное строительство. Начиная с 2016 года доля индивидуального домостроения в общем вводе жилых домов ежегодно увеличивалась, а в 2023 г. составила 53,1% против 55,7% в 2022 г. В 2023 г. населением построено 431,5 тыс. жилых домов общей площадью жилых помещений 58,7 млн кв. метров (102,6% к 2022 году), что стало рекордным показателем за всю историю России.

### Динамика ввода в действие жилых домов,

### построенных населением

|  | 2010  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Введено в действие индивидуальных жилых домов, тысяч | 188,6 | 269,8 | 246,9 | 242,7 | 232,5 | 276,6 | 298,7 | 373,4 | 401,5 | 431,5 |

|  | 2010 | 2015 | 2016 | 2017  | 2018 | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|--|------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Введено в действие общей площади жилых помещений, млн м <sup>2</sup> | 25,5 | 35,2 | 31,8 | 33,0  | 32,4 | 38,5  | 39,8  | 49,1  | 57,2  | 58,7  |
| в % к предыдущему году   | 89,4 | 97,1 | 90,3 | 103,8 | 98,3 | 113,5 | 103,4 | 123,4 | 116,5 | 102,6 |
| удельный вес в общей площади введенного жилья, %                     | 43,7 | 41,2 | 39,6 | 41,6  | 42,9 | 46,9  | 48,4  | 53,0  | 55,7  | 53,1  |

Общественные отношения, связанные с жилищным строительством и эксплуатацией жилого фонда недвижимости чрезвычайно важны как для общества, так и для государства.

Жилье является базовой социальной потребностью человека и одним из основополагающих условий для создания семьи. В России право на жилище рассматривается в качестве неотъемлемого личного права защищаемого Конституцией (ст. 40).

Говоря о конституционно-правовом регулировании права на жилище и современной политике российского государства по обеспечению граждан жильем (в том числе в сравнительно-страновом аспекте) нельзя не отметить ряд характерных моментов:

1. В России сохраняется классическая модель защиты права собственности на жилье и безопасности собственника жилья. Жилые помещения защищены от незаконного проникновения (ст. 125 Конституции, ст. 139 УК РФ). Граждане не могут быть лишены единственного жилья (ст. 446 ГПК РФ, п. 3 ст. 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). При этом введение нового для российского законодательства института банкротства физических лиц открыло поле для дискуссии о необходимости настройки правового баланса в аспекте защиты права граждан на единственное жилье и прав кредиторов в условиях развития гражданско-правовых отношений связанных с

кредитованием населения. Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 14 мая 2012 г. № 11-П по делу о проверке конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова указал: «Имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его частей) - в целях реализации конституционного принципа соразмерности при обеспечении защиты прав и законных интересов кредитора (взыскателя) и гражданина-должника как участников исполнительного производства - должен распространяться на жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения». Судебная практика выработала свои критерии оценки жилья должника: «роскошной» признается недвижимость, явно превышающая разумные потребности должника и его родных в жилье (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 29.10.2020 №309-ЭС20-10004 по делу №А71-16753/2017); роскошное жилье - недвижимость, значительно превышающая нормы предоставления помещений по правилам соцнайма в регионе (дело № А27-17129/2018). Правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации по судебному утверждению условий и порядка предоставления замещающего жилья и прочим практическим вопросам ограничения исполнительского иммунитета к единственному жилью ранее изложена в определении от 26.06.2021 № 303-ЭС20-18761, где помимо прочего указано, что для оценки рыночной стоимости жилья, имеющего, по мнению кредиторов, признаки излишнего, необходимо и предпочтительно проведение судебной экспертизы. Кроме того, судебной оценке подлежит стоимость замещающего жилья и издержки конкурсной массы по продаже существующего помещения и покупке необходимого. Выяснение данных обстоятельств имеет значение в

том числе и при оспаривании сделок должника для оценки перспективы применения ограничения исполнительского иммунитета.

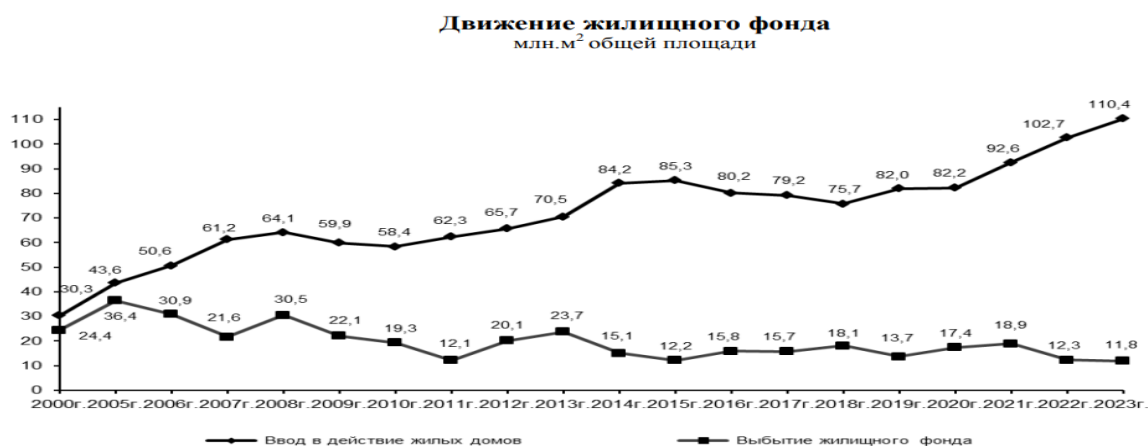
Отметим, что Минюстом России был разработан законопроект (Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» (ID проекта - 01/05/11-16/00059339; дата создания - 22 ноября 2016 г.) для упорядочивания правоотношений возникающих в связи с изъятием единственного жилья за долги. В перечень критериев в том числе были включены такие параметры как:

«размер такого жилого помещения превышает двукратную норму предоставления площади жилого помещения на гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в указанном жилом помещении, и составляет не менее 36 кв.м на одного человека»;

«стоимость такого жилого помещения превышает двукратную стоимость жилого помещения, по размеру соответствующего норме предоставления площади жилого помещения, на гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в указанном жилом помещении, рассчитанную с учетом среднего удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, в пределах которого находится такое имущество, на территории субъекта РФ, утвержденного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности».

Пробелы в законодательном регулировании изъятия жилья за долги – существенный недостаток действующей российской правовой системы, однако анализ судебной практики свидетельствует, что государство безусловно защищает жилищные права граждан в аспекте предоставления замещающего жилья и требования всесторонней оценки судами целесообразности реализации жилья должника. С учетом вышеуказанного в России по-прежнему реализуется классическая концепция защиты права собственности граждан на жилье.

2. Чрезвычайно важной проблематикой является баланс между вводом в действие жилых домов и выбытием жилищного фонда.

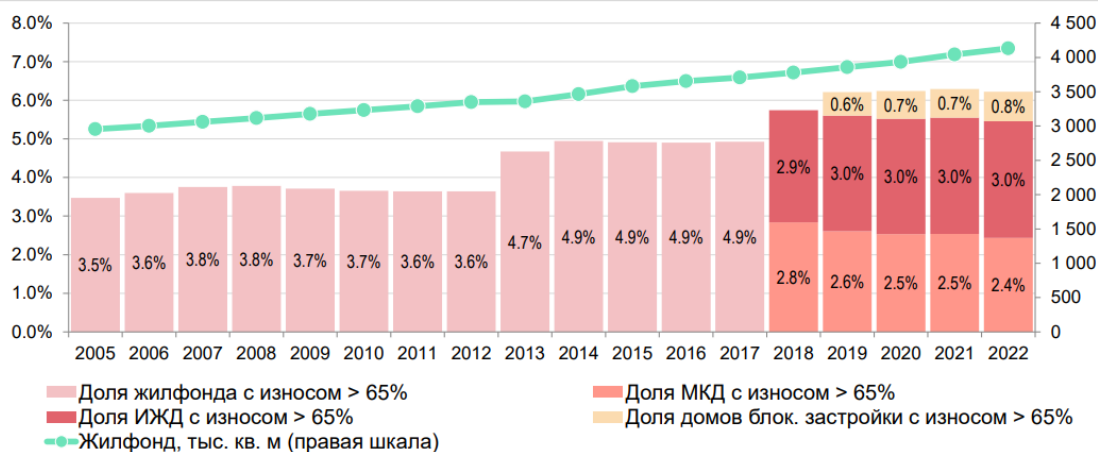


Следует отметить, что проблема обновления жилого фонда была особенно актуальной в СССР как в довоенный период ввиду урбанизации и процессов индустриализации, так и в послевоенный период, когда естественное выбытие жилого фонда было драматически осложнено проблематикой восстановления пострадавшей от войны гражданской инфраструктуры.

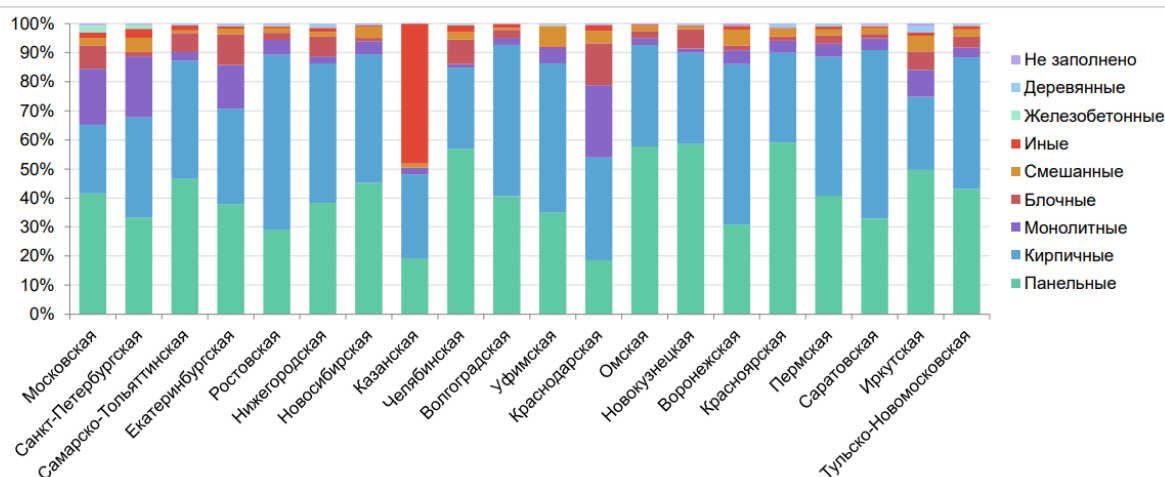
В настоящий момент времени Россия сталкивается с масштабным вызовом так как советское инфраструктурное наследие будет постепенно выбывать из эксплуатации и потребуются значительные материальные, интеллектуальные ресурсы на строительство современного жилого фонда. Для иллюстрации проблемы обратимся к оценкам научного сотрудника ИНП РАН, ведущего эксперта ЦМАКП, к.э.н. Михеевой Ольги Михайловны, заведующего лабораторией ИНП РАН, заместителю генерального директора ЦМАКП, к.э.н. Сальникова Владимира Алексеевича.

Доля жилищного фонда с высокой степенью износа в общем объеме жилищного фонда по оценке экспертов возрастала долгое время. Благоприятное воздействие на ситуацию оказала реализация государственной программы по расселению аварийного жилья: доля жилья с высокой степенью износа стала стагнировать в общем объеме жилищного фонда.

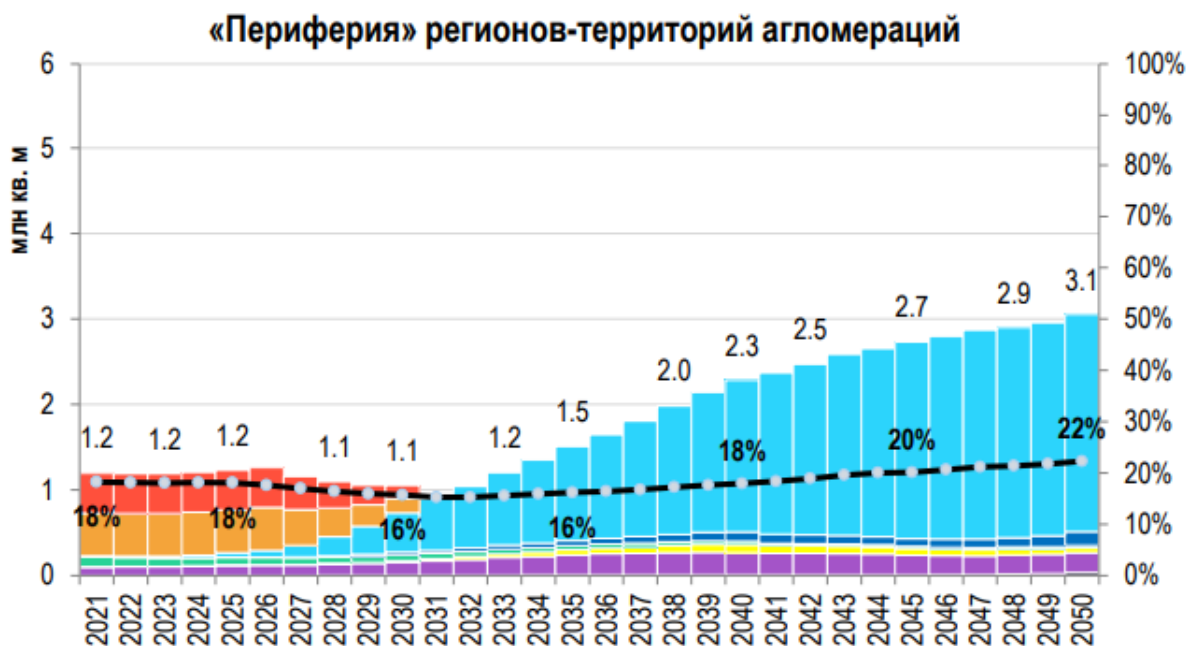
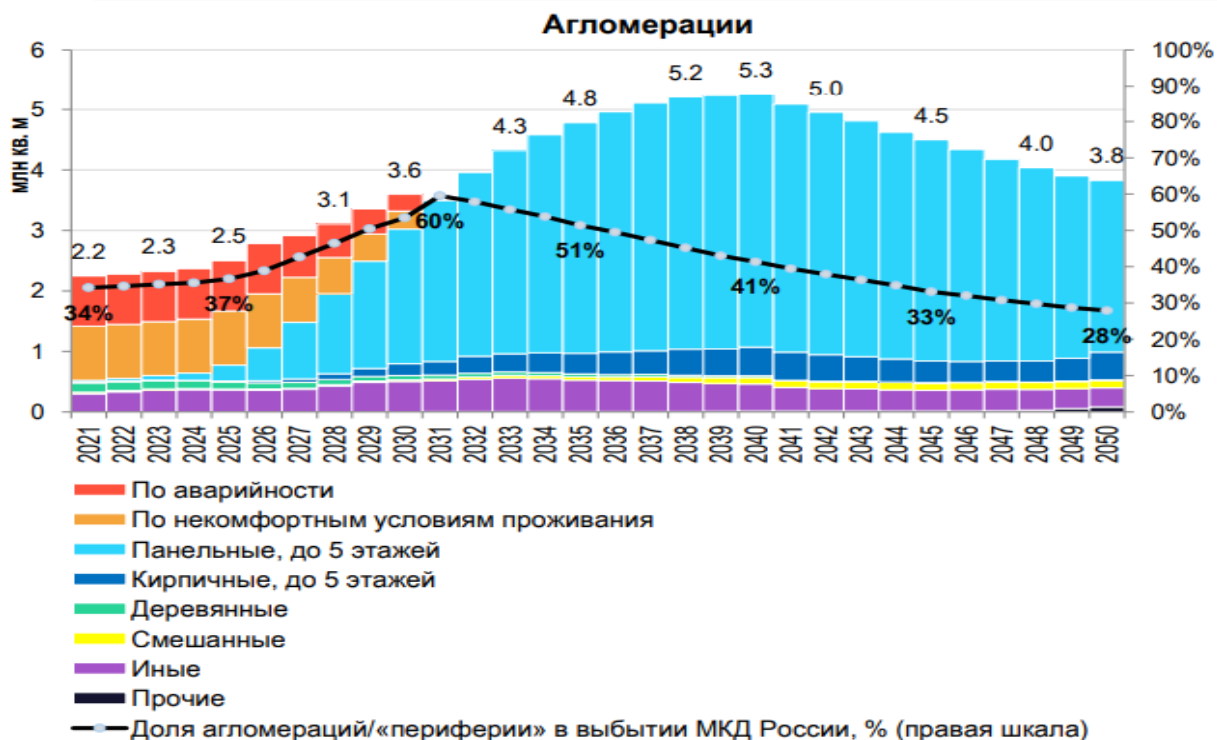
### Состояние жилищного фонда России



На прогноз показателей степени износа жилого фонда влияют множество факторов, включая критерий структуры жилфонда по типу несущих стен. В своем исследовании О.М. Михеева и В.А. Сальников приводят следующие данные по структуре жилфонда МКД 20 агломераций по типу несущих стен на конец 2020 г.

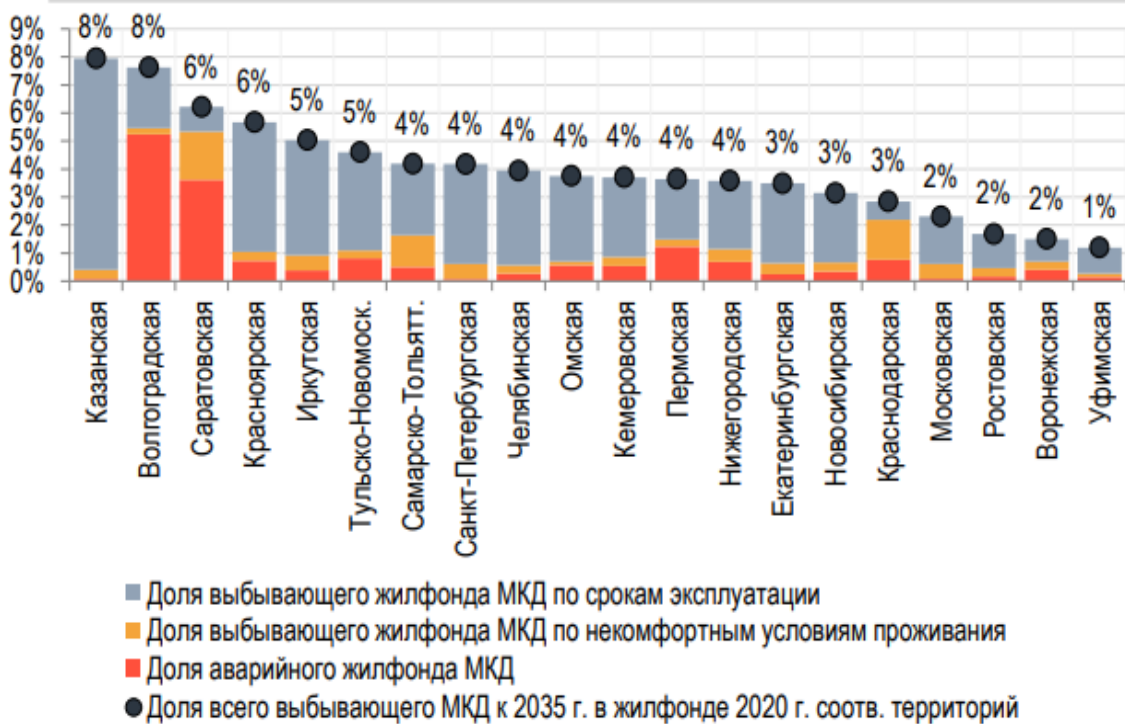


После 2025 г. ожидается стремительное увеличение ежегодного объема выбытий, что связано с тем, что дома, возводимые в первый и второй период индустриального домостроения начнут достигать условного срока предельной эксплуатации. Таким образом, абсолютный максимум выбытий МКД прогнозируется в 2038-2040 гг.

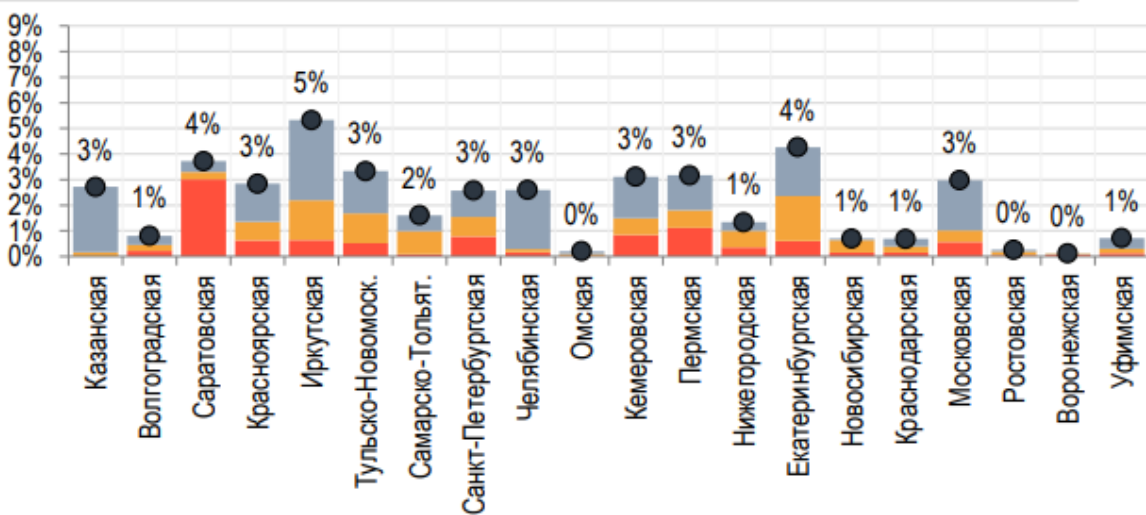


Нагрузка со стороны выбытий (к 2035 г.) на текущий жилфонд агломераций и их регионов по оценкам О.М. Михеевой и В.А. Сальникова.

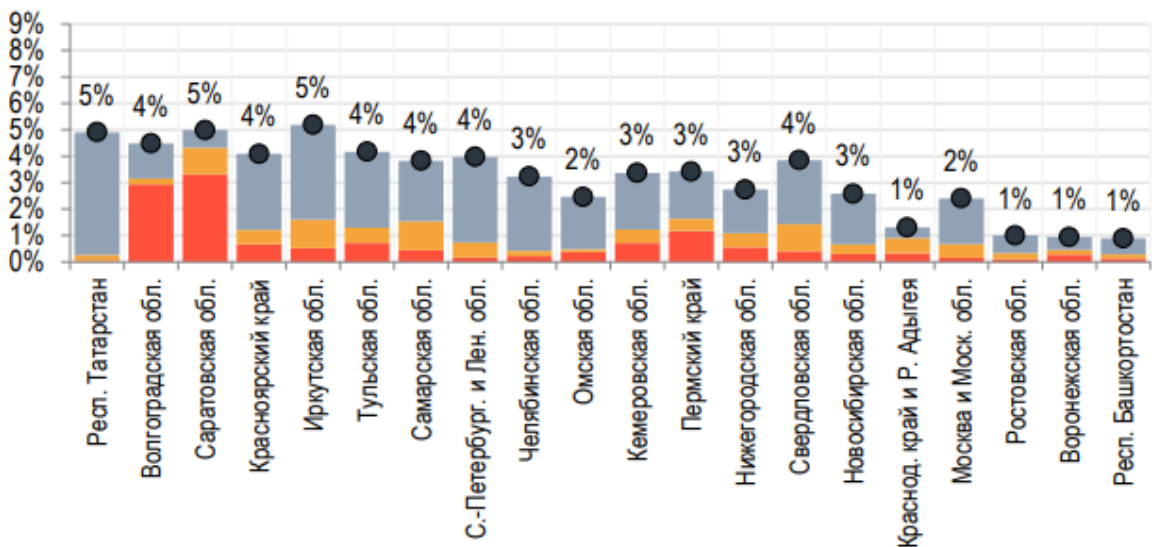
### Агломерации



### «Периферия» регионов

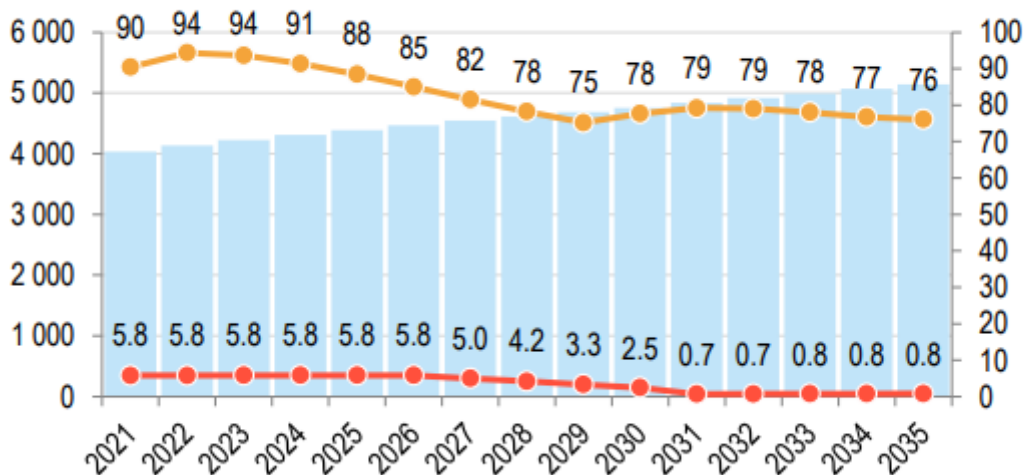


### Регионы – территории агломераций

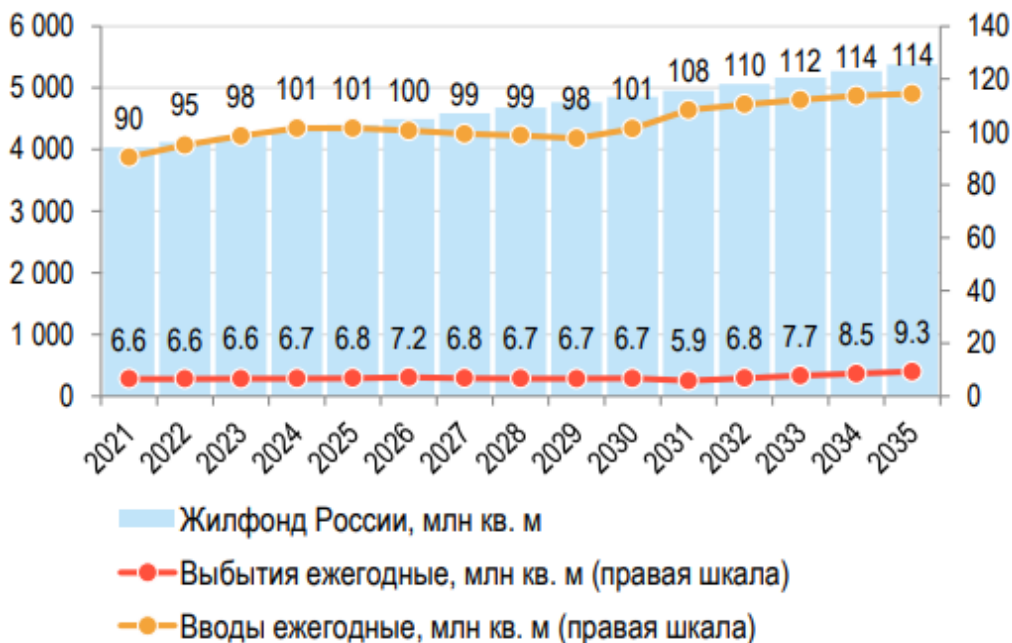


Чтобы достигнуть обеспеченности жильем в 36,7 кв.м/чел. к 2035 г. согласно базовому сценарию Стратегии развития строительной отрасли необходимо строить до 120 млн кв. м. ежегодно. По оценке экспертов эта траектория ближе к жесткому расчётному сценарию.

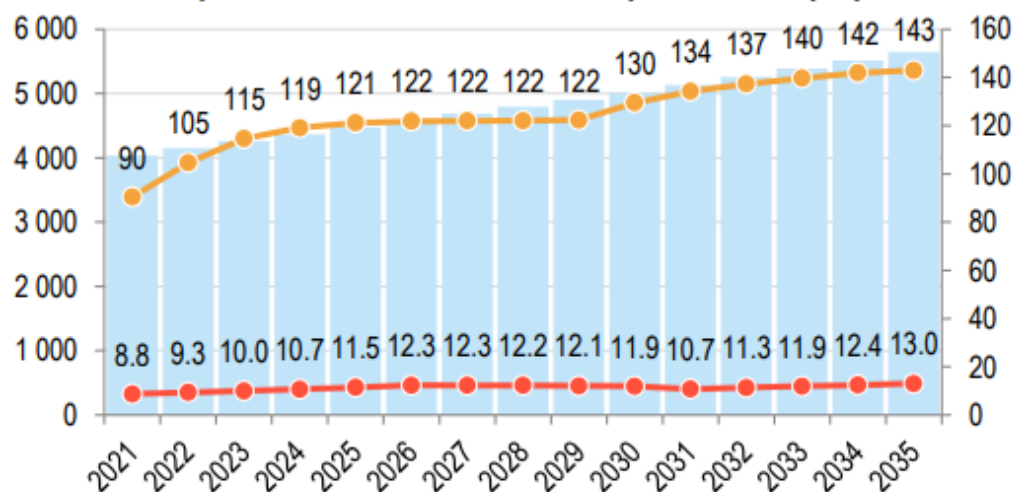
**«Мягкий» сценарий выбытий, «низкий» вариант демографического прогноза**



**«Средний» сценарий выбытий, «средний» вариант демографического прогноза**



### «Жесткий» сценарий выбытий, «высокий» вариант демографического прогноза



Важно подчеркнуть, что приведенные выше оценки не включают в себя данные о выбывающем жилищном фонде индивидуальных жилых домов.

Таким образом интенсивное жилищное строительство (как МКД, так и ИЖС) – это сверхактуальная задача, связанная с превентивной работой по недопущению жилищного кризиса в России.

3. В контексте оценки задач российской жилищной политики важно упомянуть негативные социально-экономические проблемы, которые имеют место в Европе. Несколько государств Евросоюза, а также Великобритания, Канада и Австралия, испытывают острый дефицит жилья. Согласно отчету Евростата за 2023 год, с 2010-го по 2022-й цены на недвижимость в ЕС выросли в среднем на 47 процентов. А в некоторых странах блока — в разы. Например, в Эстонии показатель увеличился на 192 процента.<sup>1</sup> Одной из причин кризиса (наряду с миграцией, увеличением стоимости стройматериалов, дефицитом квалифицированных кадров в строительной отрасли, высокими стандартами технических и экологических требований к строительной деятельности), является неудовлетворительные темпы обновления жилищного фонда. Например, Британии необходимо 300 тысяч новых квартир в год, тогда как с 2022-го по 2023-й сдали всего 234 тысячи.

<sup>1</sup> РИА Новости, Захар Андреев. «У нас нет будущего». Запад определил «ключевое поле битвы». URL: <https://ria.ru/20240512/housing-1944473076.html>

Жилищный кризис в Британии повлек за собой ряд неблагоприятных последствий.

Первое – перенаселение в городах. Высокое значение плотности населения объясняется сочетанием факторов: форсированной миграцией, сосредоточением населения в отдельных городских агломерациях как центрах экономической активности, опережающим ростом численности населения в сравнении с действующими ресурсами жилищного фонда ввиду недостаточных темпов строительства жилья.

Второе – усугубление социально-экономических параметров доступности жилья: увеличение как стоимости приобретения жилой недвижимости, так и аренды жилья, увеличение количества проживающих в жилых помещениях. Отметим, что в рейтинге доступности жилья среди 38 стран ОЭСР Великобритания занимает 19-е место.

Как у гражданского общества в Европе, так и у официальных структур Европейского союза (Европейского парламента) проблематика доступности жилья вызывает все большие опасения за будущее социально-экономической жизни Европы.

Приведем данные из официальных материалов Европейского парламента: *Rising housing costs in the EU: the facts (infographics)*<sup>2</sup> (Опубликовано: 17.10.2024).

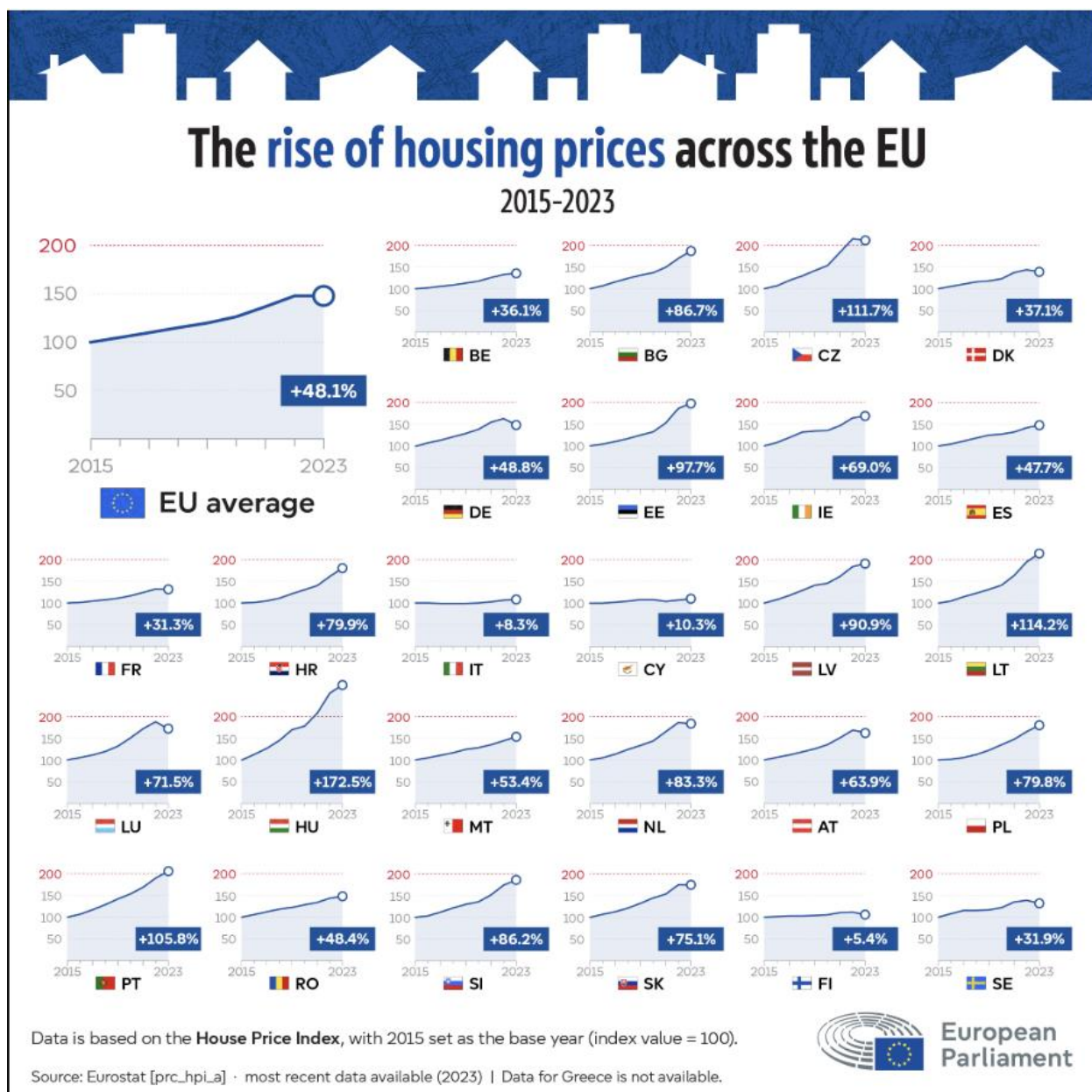
В 2023 году в ЕС для 10,6% домохозяйств в городах и 7% домохозяйств в сельской местности расходы на жильё превышали 40% их располагаемого дохода. Более чем у четверти греков (31%), живущих в городах, расходы на жильё превышали 40% дохода, в то время как только около 6% словаков, живущих в городах, сталкивались с такой же проблемой.

Менее чем за 10 лет, с 2015 по 2023 год, цены на жильё в ЕС выросли в среднем на 48%. Самый большой рост отмечен в Венгрии, где цены выросли на 173%, а самый низкий – в Финляндии, где рост составил всего 5%.

---

<sup>2</sup> Смотри: <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics>

Средний рост цен на жильё в ЕС с 2015 по 2023 год представлен в инфографике ниже.



Основными причинами роста цен явились увеличение стоимости строительства и ставок по ипотечным кредитам, сокращение объёмов строительства, ограничивающее предложение, и рост спроса на недвижимость в качестве инвестиции для получения дополнительного дохода.

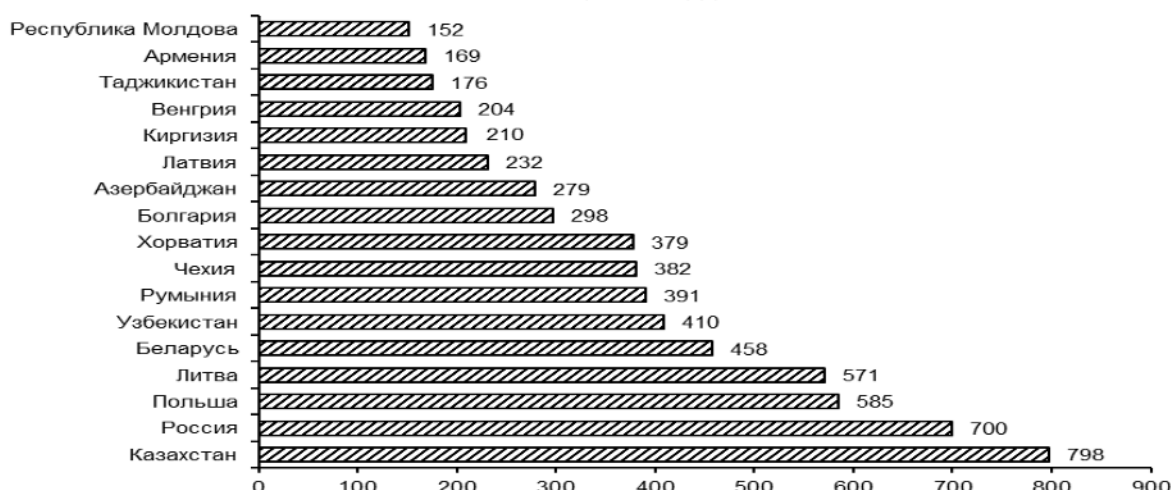
Аренда жилья в ЕС также стала дороже. В период с 2010 по 2022 год арендная плата выросла в среднем на 18%, отчасти из-за увеличения спроса на краткосрочную аренду, которая вынуждено замещает доступ к жилью на праве собственности.

По данным Евростата за 2023 год: 17% европейцев живут в домах, в которых недостаточно места (по крайней мере, одна комната на взрослую пару, одинокого взрослого человека, пару братьев или сестёр в возрасте от 12 до 17 лет, одного ребёнка старше 12 лет или пару детей младше 12 лет).

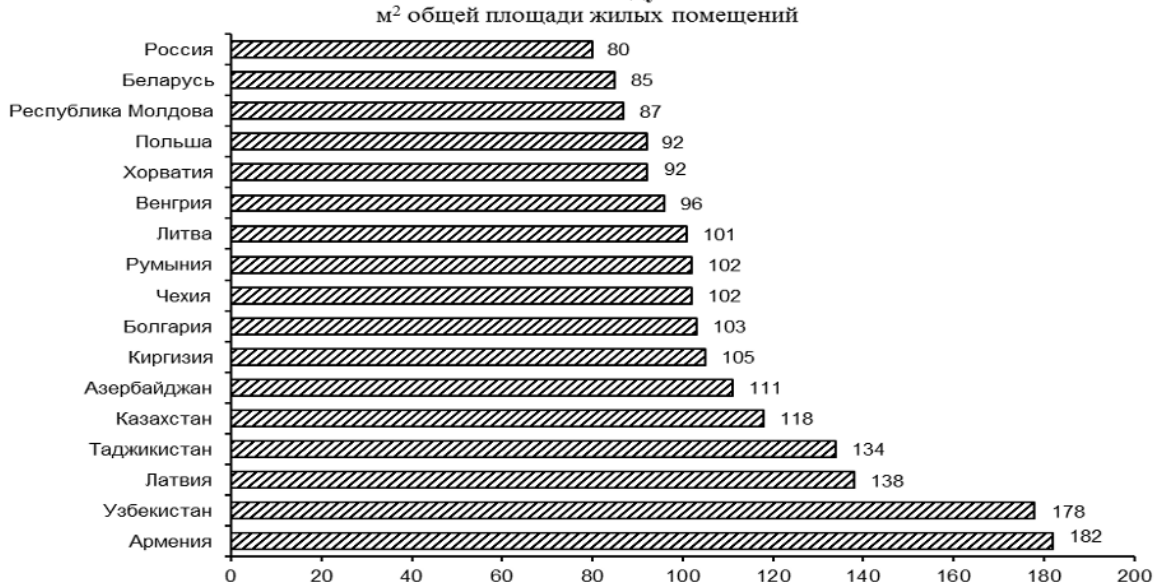
Говоря о российских целевых показателях по обеспечению населения жильем следует отметить, высокую качественную планку, которую ставит перед собой российское государство. В Указе Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» определено: «Установить следующие целевые показатели и задачи, выполнение которых характеризует достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни»: обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. м на человека к 2030 году и не менее 38 кв. м к 2036 году». В начале 2024 года этот показатель составлял 27 метров квадратных на человека. К 2030 году в России должны обновить не менее 20% жилья по сравнению с показателем 2019 года и улучшить качество коммунальных услуг для 20 млн россиян.

Для полноты аналитического сравнения строительного сектора и степени обеспечения населения жильем обратимся к официальным данным Росстата (О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2023 году) об объемах жилищного строительства и среднем размере построенных квартир в отдельных странах ближнего и дальнего зарубежья.

**Ввод в действие жилых домов в расчете на 1000 человек населения  
в России и отдельных зарубежных странах в 2022 году**  
м<sup>2</sup> общей площади



**Средний размер построенных квартир в России и отдельных зарубежных странах  
в 2022 году**  
м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений



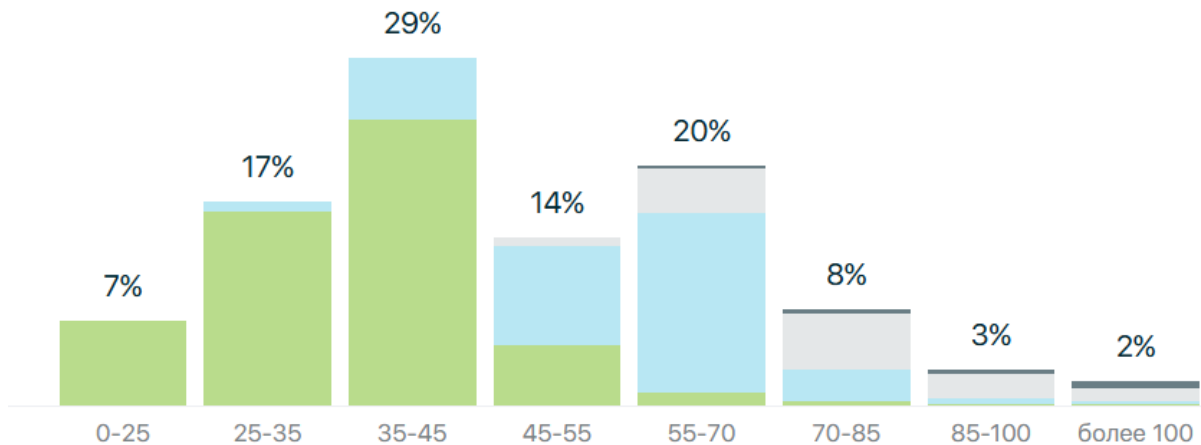
По представленным выше материалам Россия является одним из лидеров (по состоянию на 2022 г.) по жилищному строительству в призме показателя 1000 человек населения в расчете на метр квадратный жилья. Выше России результаты по этому критерию демонстрирует только Казахстан (798 кв.метров общей площади (что на 98 кв.метров превышает среднероссийский показатель). При интерпретации результатов стран-лидеров следует учитывать разницу в демографических показателях стран и количестве крупных городских агломераций: численность населения России на 1 января 2025 года Росстатом оценивается в 146 028 325 человек (без учета

официальных данных по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям), численность населения Казахстана по данным Бюро национальной статистики оценивается на 1 января 2025 года в 20 033 842 человек; по данным Росстата на 1 января 2024 года в России насчитывалось 16 городов с численностью населения свыше 1 млн. человек (Москва (13 149 803 человек), Санкт-Петербург (5 597 763), Новосибирск (1 633 851), Екатеринбург (1 536 183), Казань (1 318 604), Красноярск (1 205 473), Нижний Новгород (1 204 985), Челябинск (1 177 058), Уфа (1 163 304), Самара (1 158 952), Ростов-на-Дону (1 140 487), Краснодар (1 138 654), Омск (1 104 485), Воронеж (1 046 425), Пермь (1 026 908), Волгоград (1 018 898)) в тоже время по данным Бюро национальной статистики Казахстана в стране имелось три города с соответствующим значением численности населения (Астана 1 551 213, Алматы 2 305 765, Шымкент 1 264 492).

Одновременно с лидерством России по темпам введения жилья (в части МКД) следует отметить факт меньшего в сравнении с другими странами среднего значения жилых помещений (нижнее значение у России - 80 м<sup>2</sup>, высшее значение у Армении - 182 м<sup>2</sup>).

По данным Единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ на 28 июня 2025 года распределение квартир по площади м<sup>2</sup> выглядит следующим образом.

### Распределение квартир по площади, м<sup>2</sup>



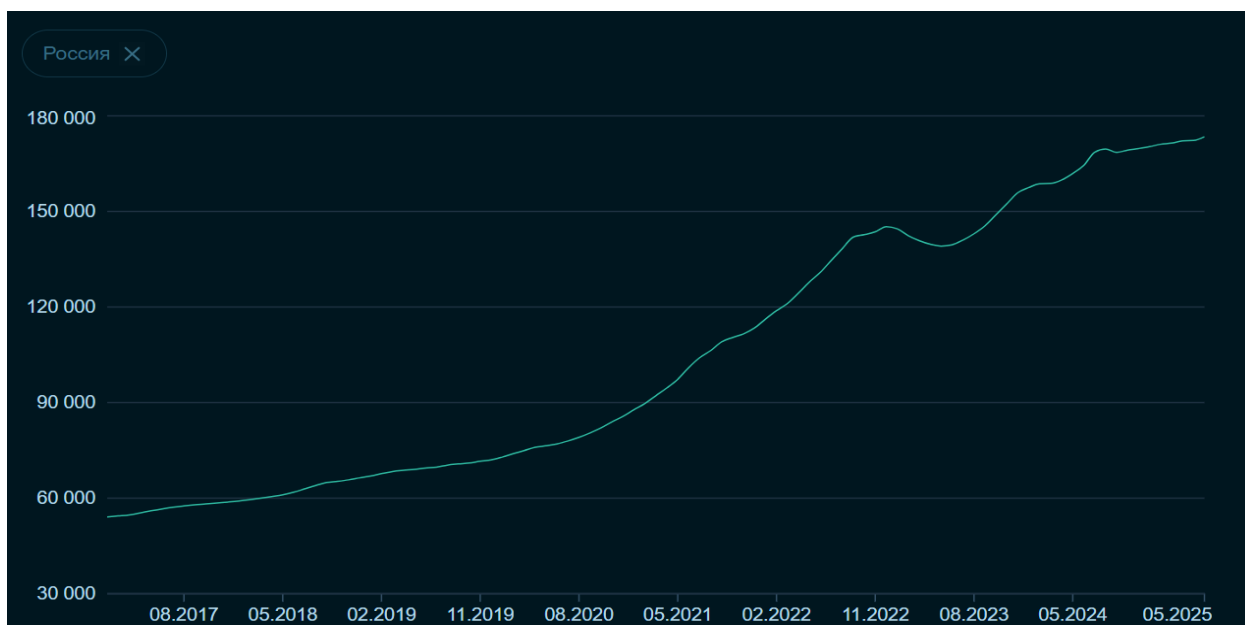
В современной российской жилищной политике можно выделить ряд факторов риска.

Во-первых, данные на 28 июня 2025 года квартирографии жилищного строительства (Единая информационная система жилищного строительства ДОМ.РФ) свидетельствуют о превалировании в жилищном фонде однокомнатных квартир, что в целом не создает благоприятных условий для полноты удовлетворения жилищно-бытовых условий в особенности в аспекте демографии.

| Тип квартир           | Количество квартир, шт. | Площадь, тыс. м <sup>2</sup> |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Все квартиры</b>   | <b>2 403 805</b>        | <b>117 773</b>               |
| 1 комнатные квартиры  | 1 288 415               | 46 789                       |
| 2 комнатные квартиры  | 778 273                 | 44 023                       |
| 3 комнатные квартиры  | 300 755                 | 23 179                       |
| 4+ комнатные квартиры | 36 362                  | 3 782                        |

Во-вторых, в России на фоне инфляции, повышенного значения ключевой ставки также наблюдается рост цен на недвижимость. Для иллюстрации динамики значений рынка недвижимости обратимся к материалам информационно-аналитической системы СберИндекс<sup>3</sup>, данные в которой индексируются на основе сведений о сделках, заключаемых на российском рынке недвижимости. Динамика цен на первичном и вторичном рынках отличается в сторону увеличения стоимости жилья.

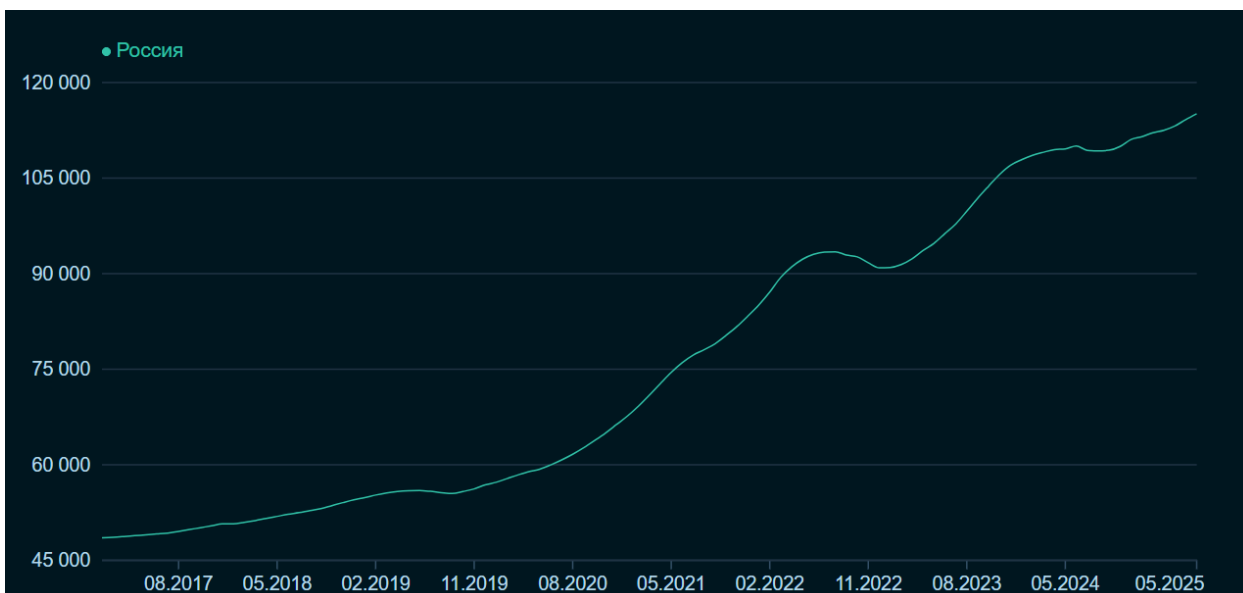
Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок: май 2024 г. средняя цена за м2 - 161 923 Р., май 2025 г. средняя цена м2 - 173 432 Р. При этом по данным проектных деклараций, опубликованных в ЕИСЖС стоимость 1 м2 выше - 197 313 Р (по данным на 11 июня 2025 года).<sup>4</sup>



Динамика цен по фактическим сделкам, вторичный рынок: май 2024 г. средняя цена за м2 - 109 593 руб., май 2025 г. средняя цена м2 - 115 107 Р.

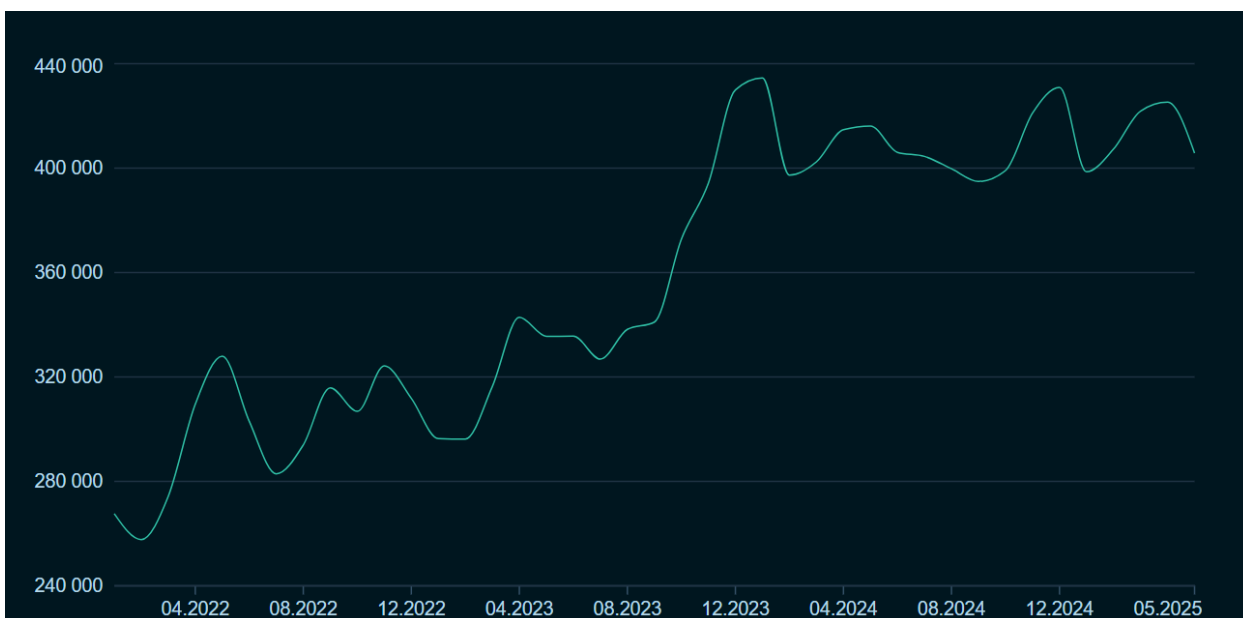
<sup>3</sup> Смотри <https://sberindex.ru/ru/dashboards?partition=7>

<sup>4</sup> Смотри [https://наш.дом.рф/аналитика/реализация\\_строющихся\\_квартир](https://наш.дом.рф/аналитика/реализация_строющихся_квартир)



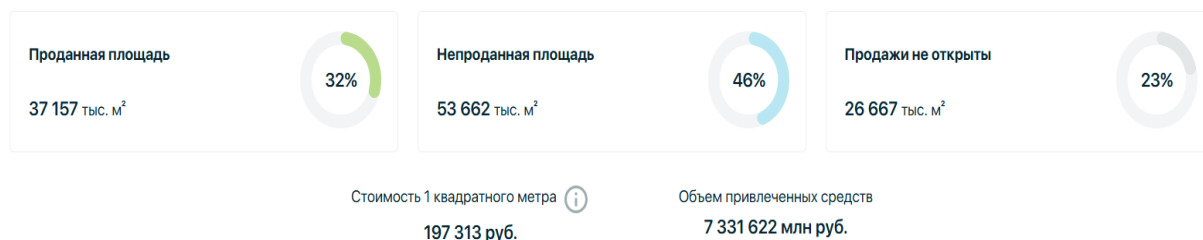
При этом сокращается число предложений на первичном рынке жилья и противоречивая динамика предложений наблюдается на вторичном рынке жилой недвижимости.

В декабре 2024 года значение предложений недвижимости равнялось 430934 объявления, в мае 2025 г. 405781 объявления.



По данным Единой информационной системы жилищного строительства объем строительства на первичном рынке МКД имеет следующие значения (по состоянию на 11 июня 2025 года): всего жилой площади 117 486 тыс. м<sup>2</sup>, продажи открыты 90 819 тыс. м<sup>2</sup>. (более подробная информация по региональной статистике в **Приложении №1**).

## Объем строительства



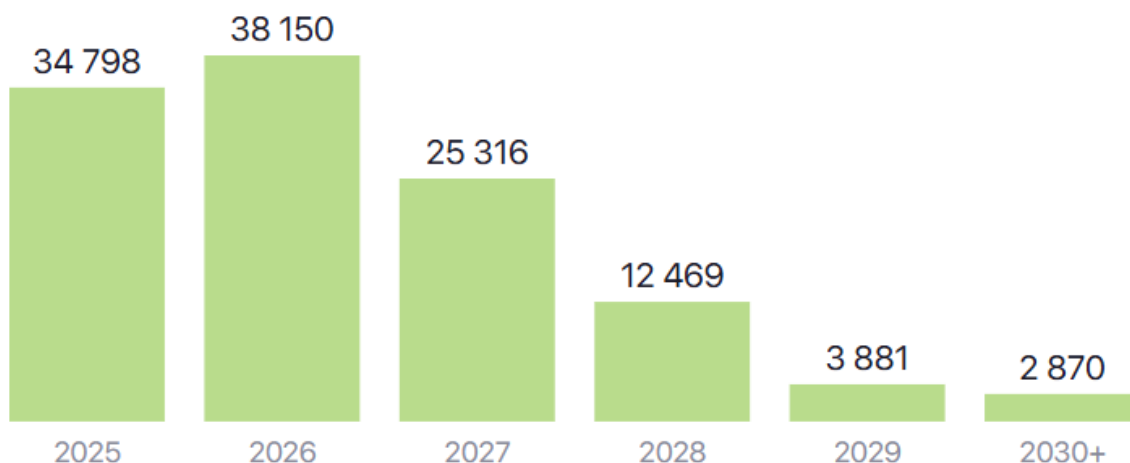
Одним из ключевых параметров оценки состояния рынка является показатель отношения распроданности к стройготовности, ниже приводим актуальные данные Единой информационной системы жилищного строительства, связанные с указанным показателем по состоянию на 11 июня 2025 года.

## Объем жилищного строительства

117 486 тыс. м<sup>2</sup>

Плановый ввод

Динамика

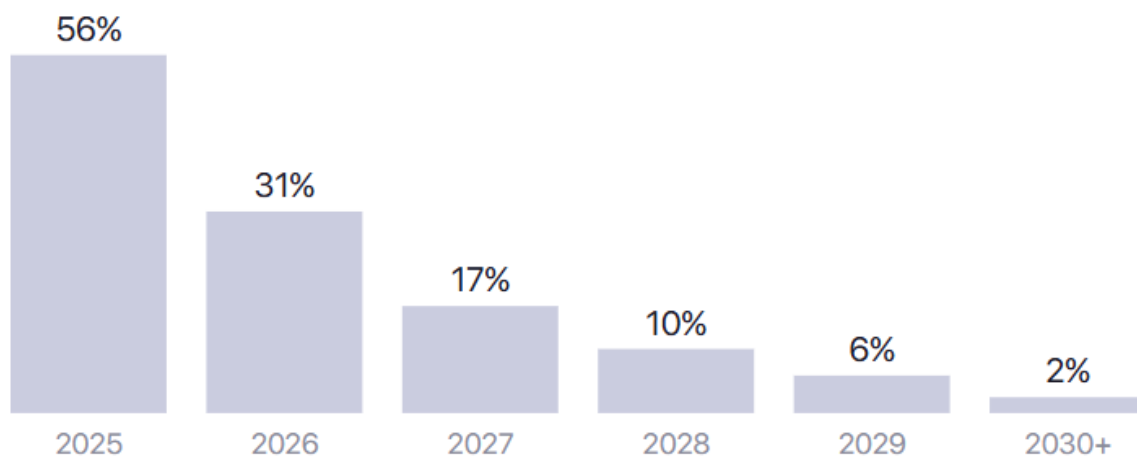


## Распроданность

**32%** 37 157 тыс. м<sup>2</sup>

Плановый ввод

Динамика

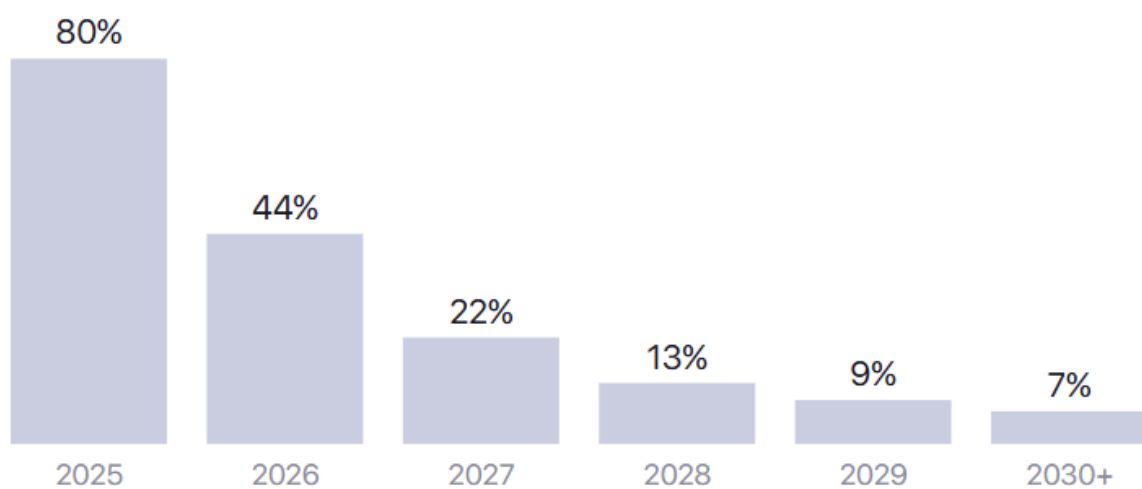


## Стройготовность

**44%**

Плановый ввод

Динамика

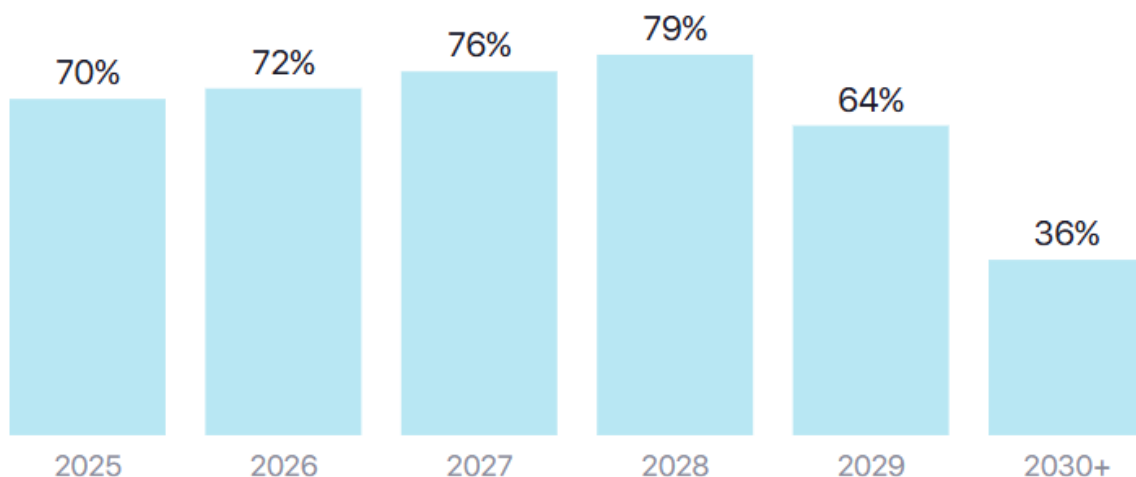


## Отношение распроданности к стройготовности

71%

Плановый ввод

Динамика



По оценке ДОМ.РФ, нормальным уровнем показателя распроданности к стройготовности считается соотношение в границах 70–80%.<sup>5</sup> При более низких значениях показателя возникают риски не только снижения прибыли строительных компаний, но и неисполнения ими обязательств перед кредиторами (банками), что создает кризисный потенциал как для строительной отрасли в частности, так и для экономики в целом. Наиболее сложная ситуация в настоящий момент времени по динамике снижения показателя распроданности к стройготовности наблюдается в Пермском крае (-32 п.п.), Красноярском крае (-28 п.п.), Тюменской области (-27 п.п.).

Многолетний тренд предложений на рынке вторичного жилья по данным СберИндекса может быть интерпретирован как нисходящий, однако, при этом в периоде с декабря 2024 г. по май 2025 г. наблюдается рост динамики предложений: с 281 666 до 310 512 объявлений.

<sup>5</sup> В Тюменской области произошло затоваривание рынка недвижимости/<https://t.rbc.ru/tyumen/20/06/2025/684fe4d39a7947f1c63f55d2>



Доступность жилья для российских граждан может быть проанализирована с различных точек зрения и с учетом различных вариаций индикаторов. Так в аналитической работе «Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России» подготовленного Фондом «Институт экономики города» в партнерстве со СберИндекс и Яндекс недвижимость избрана следующая система критериев.

Ключевым критерием является возможность аккумулирования финансового ресурса домохозяйством (гражданином) в призме периода времени, которое необходимо для обладания денежными средствами достаточными для приобретения жилья (классификация рынков жилья по критерию доступности).

| Категория рынка по уровню доступности жилья                    | Значение КДЖ               |
|--|----------------------------|
| Жилье доступно (affordable)                                    | До 3 лет включительно      |
| Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)              | От 3 до 4 лет включительно |
| Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable) | От 4 до 5 лет включительно |
| Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)           | Более 5 лет                |

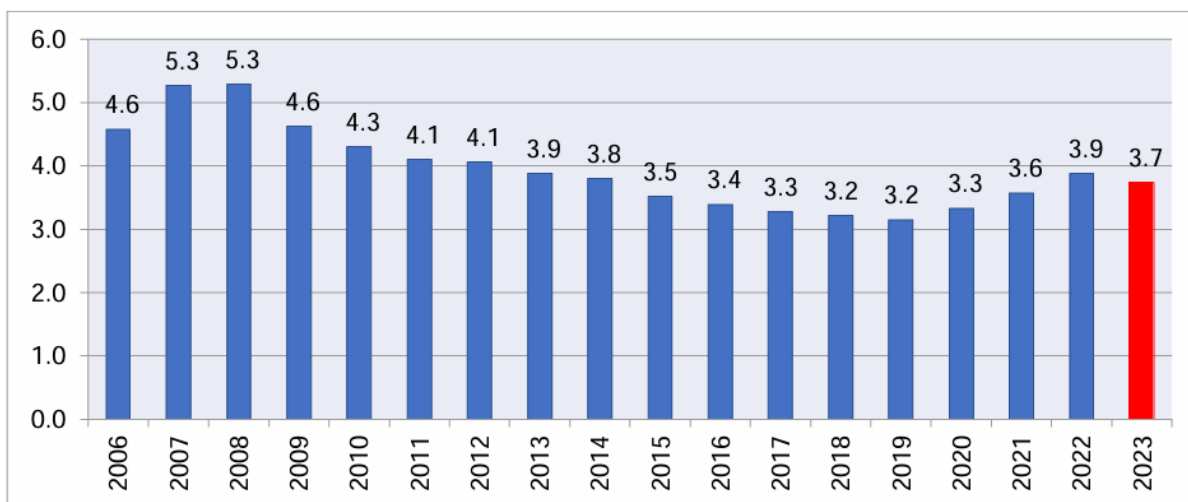
Источник: <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

Для оценки периода накопления финансового ресурса применяется критерий доли семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств. Данный показатель рассчитывался путем определения минимального совокупного

среднемесячного дохода семьи из трех человек, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств (средств ипотечного кредита), и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода (ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода, с которым сравнивается минимальный совокупный доход семьи из трех человек в расчете на одного члена семьи). Данный показатель позволяет учесть не только цены на жилье и доходы населения, но так и условия ипотечного кредитования (средневзвешенные процентные ставки, срок кредита и доля первоначального взноса – 30%).

Руководствуясь выше названными подходами, оперируя опубликованными на момент проведения исследования данными Росстата авторы исследования (данные о распределении населения по уровню среднедушевых денежных доходов за 2023 г. еще не были опубликованы – для их оценки были использованы данные за 2022 г., которые были скорректированы на динамику изменения среднедушевых денежных доходов населения в 2023 г. к 2022 г.) авторы аналитической работы пришли к следующим выводам:

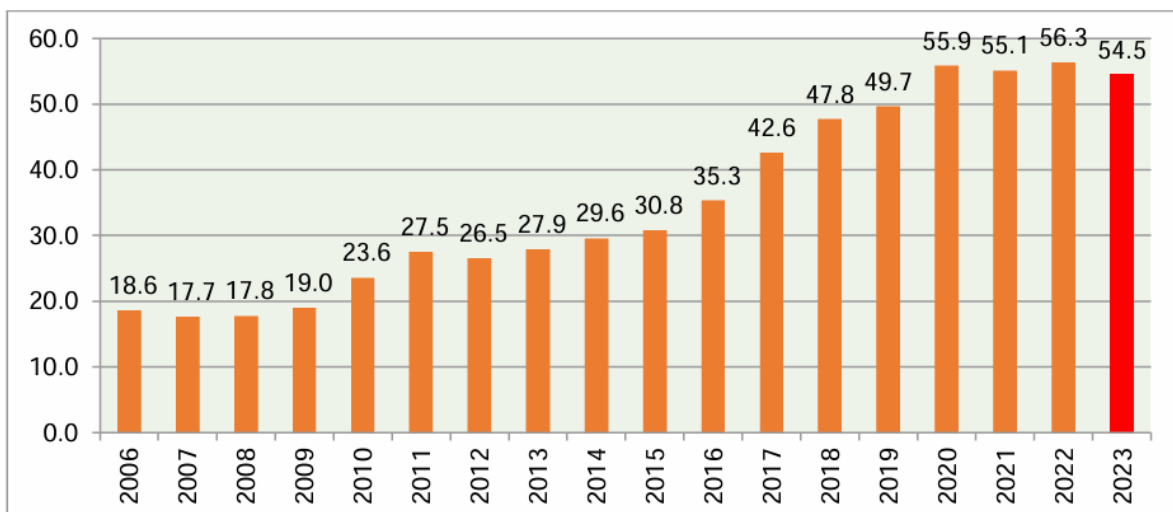
1. В 2020-2022 гг. в целом по Российской Федерации наблюдалось снижение фундаментальной доступности жилья, но в 2023 г. наметилось повышение доступности жилья ввиду снижения темпов роста цен на жилье как по сравнению с предыдущим периодом, так и относительно роста доходов населения в 2023 г. При этом авторы интерпретировали данные с 2008 по 2018 годы как устойчивый тренд роста доступности жилья (то есть снижение значения КДЖ – критерия связанного с накоплением финансового ресурса). В исследовании показатели 2023 г. по близости своего значения связываются с уровнем 2014 г.



**Рисунок 1 – Коэффициент доступности жилья в целом по Российской Федерации в 2006 – 2023 гг.**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

2. Несмотря на рост фундаментальной доступности жилья в 2023 г., значение показателя доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств снизилось с 56,3% в 2022 году до 54,5% в 2023 году.



**Рисунок 2 – Доля семей, имеющих возможность приобрести квартиру площадью 54 кв. м с помощью собственных и заемных средств, в целом по Российской Федерации в 2006 – 2023 гг.<sup>2</sup>, процентов**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

Таким образом, для исключения реализации негативных сценариев в Российской строительной отрасли и обеспечения населения доступным жильем российскому государству необходимо осуществлять комплексную деятельность направленную: 1) на балансировку интересов финансово-кредитного и строительного секторов экономики в части содействия строительству жилья всех потребительских сегментов (эконом, комфорт, премиум класса) с ориентацией на доходы населения и влияния площади, качества, типа (МКД, ИЖС) жилья на демографию; 2) обеспечения высоких темпов строительства жилья с учетом прогнозных значений выбывания части жилого фонда из эксплуатации; 3) обеспечения достаточного уровня доступности арендного жилья, доступности финансово-экономической возможности приобретения жилья на праве собственности широкими слоями российского социума.

России критически важно не допустить развитие жилищного кризиса по европейскому сценарию.

Отметим также, что в Евросоюзе для привлечения внимания к проблеме кризиса доступности жилья был предпринят ряд политико-правовых мер эффективность, которых представляется крайне низкой при сохранении общей милитаризации Европы в ущерб социальным программам, в условиях открытой конфронтации с Российской Федерацией и нарастающих политических и экономических противоречий с Китайской Народной Республикой, международных торговых войн, замедления экономического роста в Европейском союзе и угрозы рецессии:

– В 2021 году Европейский парламент принял резолюцию, призывающую страны ЕС признать адекватное жильё одним из основных прав человека, которое должно обеспечиваться законодательством;

– В июле 2024 года Европейский парламент избрал Урсулу фон дер Ляйен на второй срок в качестве председателя Европейской комиссии. В заявлении перед голосованием фон дер Ляйен объявила жилищное

строительство одним из приоритетов ЕС на новом сроке и заявила, что впервые в ЕС появится комиссар, отвечающий за жилищное строительство;

– В декабре 2024 года Европейский парламент одобрил создание специального комитета, который должен предложить решения по решению жилищных проблем в ЕС. Комитет будет работать в течение года.

Третье – строительный сектор является одним из ключевых драйверов экономического роста, так как приобретение собственного жилья для любого домохозяйства обозначает длинный инвестиционный цикл и приобретение совокупности строительного-отделочных материалов, бытовой техники для эксплуатации жилья и обустройства быта семьи. В дополнение к этому с эксплуатацией жилого помещения домохозяйство потребляет всю совокупность коммунальных ресурсов и оплачивает техническое, коммунальное обслуживание жилья. Недостаточное жилищное строительство в совокупности с фактором перенаселения приводит к комплексному негативному экономическому эффекту: строительная отрасль вносит меньший вклад в рост национальной экономики (в целом, во второй половине 2023-го общий ВВП Соединенного Королевства упал на 0,4 процента, а ВВП на душу населения - на 0,6; с начала 2022-го последний показатель ушел в минус на 1,7 процента)<sup>6</sup>; интенсивная эксплуатация жилья в условиях перенаселения и использования изношенного в инженерно-техническом отношении жилого фонда приведет в будущем к ускоренному выбытию данного жилого фонда, что в условиях недостатка вновь построенного жилья увеличит качественно-количественные показатели потенциально необходимых инвестиций в строительную отрасль. При этом необходимо отметить, что привлечение необходимых инвестиций в строительную отрасль ограничено во времени, так как в случае стагнации отрасли финансовые ресурсы будут не способны дать должный эффект ввиду сокращения производственных мощностей, утраты квалифицированных специалистов, необходимости затраты ресурса времени

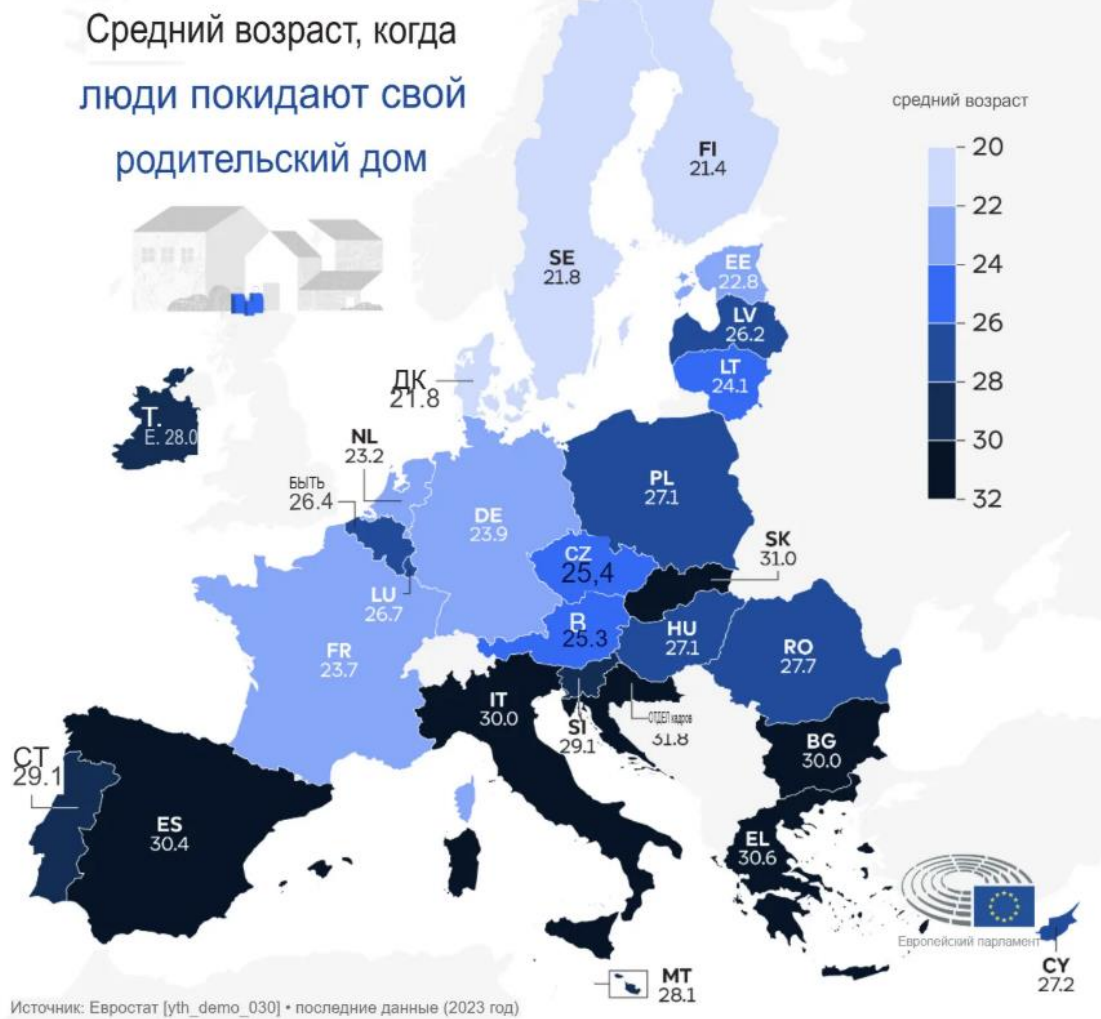
---

<sup>6</sup> Смотри <https://ria.ru/20240512/housing-1944473076.html>

на осуществление технических работ, планировочной деятельности сопровождающих реализацию строительства жилья и сопутствующей коммунальной, социальной инфраструктуры.

Нельзя не отметить с точки зрения экономики, что жилищный кризис может быть существенно усугубится при развитии международного экономического кризиса или рецессии национальной экономики.

Четвертое – молодежь в следствие высокой стоимости жилья или его нехватки вынуждена длительный период времени жить в условиях отсутствия собственного жилища как на условиях аренды, так и на правах собственности. Одними из следствий такого развития социальной жизни является долгое совместное проживание молодых людей со своими родителями. Молодые европейцы в среднем покидают родительский дом в возрасте 26,3 лет. Этот показатель значительно варьируется в зависимости от страны ЕС: от 21,4 года в Финляндии до 31,8 года в Хорватии. Позднее расставание с родительским домом, длительное совместное проживание с родителями в ряде случаев негативно влияет на социальную жизнь молодых людей: позднее создание собственных семей, удлинения периода завершения собственной финансово-экономической независимости, более поздний срок взросления с точки зрения психологии и моделей социального поведения.



Пятое – общее ухудшение социально-экономической жизни в сочетании с нелегальной и легальной миграцией в аспекте жилищного кризиса породили в Европе страшную проблему бездомности. По данным отчёта Европейской федерации национальных организаций (NordSIP), опубликованного в 2023 году, в Европе насчитывалось 1 миллион 287 тысяч бездомных, из них более 400 тысяч – дети. За год число бездомных выросло на 43,6%. Большинство бездомных проживало в крупнейших странах Европы, таких как Германия (404 527 человек) и Франция (209 074 человека).

Объективная оценка уровня бездомности в Европе в целом затруднена рядом факторов: 1) Различием социально-правовых подходов европейских стран к определению человека в качестве бездомного; 2) Часть бездомных не попадают в официальную статистику так как вовлечены в различные формы

нелегальной деятельности предполагающей отсутствие официального контакта с властями, общественными организациями и ведения крайне скрытного образа жизни.

Проблема бездомности обладает чрезвычайно высоким деструктивным социальным потенциалом. Социальная деградация, жестокие физические и психологические страдания, связанные с бездомностью однозначно противоречат современным идеалам гуманизма и признаваемого мировым сообществом права на жизнь. При этом бездомные в процессе своей люмпенизации становятся наиболее восприимчивыми к: распространению идеологий экстремистского, террористического содержания; вовлечению в различные формы преступной деятельности (включая наркоманию и проституцию); распространению различных типов заболеваний. В случае сохранения тенденции увеличения числа бездомных в Европе возникают существенные риски ухудшения в европейских странах как криминогенной обстановки, так и деградации в целом социально-экономической жизни.

4. В России совершенствуются подходы к строительству населенных пунктов. По итогам стратегической сессии «Опережающее развитие дорожного хозяйства, коммунальной, социальной инфраструктуры и мастер-планы городов» Председатель Правительства Михаил Мишустин поручил проработать возможность закрепления статуса мастер-планов в законодательстве о градостроительной деятельности. В настоящее время Правительство ведёт работу по подготовке перечня из 200 крупных и малых городов и городских агломераций, для которых по поручению Президента будут разработаны мастер-планы. Утверждение итогового перечня Минстрою и Минэкономразвития необходимо обеспечить не позднее 20 января 2026 года.

Для оценки развития культуры планирования организации социальной жизни населенных пунктов по средствам инструментария мастер-планов показателен факт внимания к данному методу не только государства, но и частных профессиональных структур. Так эксперты

международного консалтингового бюро Atlas (ООО «АТЛАС») разработали мастер-план сельской агломерации, а также представили первый в России рейтинг самых перспективных регионов с точки зрения создания современной комфортной среды в селах.<sup>7</sup> Для составления рейтинга специалисты бюро проанализировали актуальные данные 26 сельскохозяйственных регионов России, по каждому из регионов принимались во внимание 20 параметров из 5 основных групп показателей публичной статистики: инвестиции в сельское хозяйство, экономическая база, инфраструктура, нормативно-правовая база и отраслевые мероприятия. Результаты по версии авторов работы выглядели следующим образом.

| <b>Место в рейтинге</b> | <b>Регион</b>                | <b>Баллы</b>  |
|-------------------------|------------------------------|---------------|
| 1                       | Краснодарский край           | 158,75        |
| 2                       | Ростовская область           | 155           |
| 3                       | Ставропольский край          | 149,9         |
| 4                       | Воронежская область          | 146,25        |
| 5                       | Республика Башкортостан      | 145           |
| 6                       | Республика Татарстан         | 133,75        |
| 7                       | <b>Ленинградская область</b> | <b>132,5</b>  |
| 8                       | <b>Липецкая область</b>      | <b>117,5</b>  |
| 9                       | <b>Тульская область</b>      | <b>117,5</b>  |
| 10                      | <b>Иркутская область</b>     | <b>113,75</b> |
| 11                      | Владимирская область         | 111,25        |
| 12                      | Алтайский край               | 110           |
| 13                      | Свердловская область         | 100           |
| 14                      | Калининградская область      | 93,5          |
| 15                      | Тверская область             | 92,5          |

Цель рейтинга и проведенного исследования состоит в содействии государству, предпринимательскому сообществу, жителям сельских территорий в формировании сёл «нового поколения», где наряду с фактором

<sup>7</sup> Бюро Atlas составило первый в России рейтинг регионов с потенциалом развития сёл «нового поколения»//<https://rgud.ru/press-releases/byuro-atlas-sostavilo-pervyy-v-rossii-reyting-regionov-s-potentsialom-razvitiya-syel-novogo-pokoleni/>

необходимо жилищно-бытового комфорта учитываются потребности населения в трудовой занятости, развитии транспортной инфраструктуры и возможности реализации новых направлений бизнеса: агро-туризм и другие.

5. Несмотря на наблюдаемый спад темпов строительства многоквартирных жилых домов, в сфере строительства индивидуальных жилых домов, напротив, сохраняется умеренная положительная динамика. Фактический объем ввода жилья за 2025 год (с января по май) в части ИЖС составил 33 031 тыс. м<sup>2</sup>, что превышает показатели 2024 г. на 7%.<sup>8</sup>

Одним из признаков активного развития направления индивидуального жилищного строительства в России стало явление реализации проектов по созданию комплексов индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой.

### **Практические задания по Главе 2:**

1. Составьте таблицу: действующие в российском законодательстве меры поддержки граждан в части приобретения и строительства жилья.

2. Охарактеризуйте действующие особенности системы капитального ремонта МКД.

3. Приведите социальный, экономический и правовой анализ уровня доступности жилья российским гражданам на текущий период с учетом мер поддержки граждан в части приобретения и строительства жилья, правовых и экономических механизмов развития ипотеки, института арендного жилья.

4. Факультативное задание. Из открытых источников государственной статистики стран дальнего и ближнего зарубежья проведите сравнительный анализ доступности жилья в России и иностранных государствах.

---

<sup>8</sup> Смотрите [https://наш.дом.рф/аналитика/ввод\\_жилья](https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья)

### **Глава 3. Изъятие единственного жилья должника-физического лица в процедуре банкротства.**

В процедуре банкротства единственное жилье должника-физического лица, как правило, исключается из конкурсной массы и не подлежит изъятию и продаже. Однако существуют исключения, при которых такое жилье может быть реализовано.

Согласно законодательству Российской Федерации, взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в нем, оно является единственным пригодным для постоянного проживания. Это правило действует и в рамках процедуры банкротства, согласно пункту 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и абзацу второму пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Исключения, при которых единственное жилье может быть реализовано:

1. Предмет ипотеки. Если единственное жилье является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание (абзац второй части 1 статьи 446 ГПК РФ).

2. Злоупотребление правом. Если судом установлено, что должник приобрел или создал жилое помещение, формально защищенное исполнительским иммунитетом, со злоупотреблением правом. Это может включать совершение сделок с целью вывода активов, создание или увеличение стоимости защищенного имущества за счет уменьшения имущества, подлежащего реализации, или за счет увеличения требований кредиторов. В таких случаях суд может отказать в применении исполнительского иммунитета (постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П, постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 января 2024 г. № Ф05-14381/22 по делу № А40-194496/2020).

3. «Роскошное» жилье. Если характеристики жилья (площадь, стоимость и т.д.) явно превышают уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище, и при этом отказ в применении исполнительского иммунитета не оставит должника без жилища, пригодного для проживания, и не вынудит его к изменению места жительства (постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31 октября 2022 г. № 305-ЭС22-12854 по делу № А40-208133/2019).

4. Использование не по назначению. Если единственное жилье должника используется не по прямому назначению.

5. Отсутствие статуса жилого объекта. Если единственное жилье не подпадает под исполнительский иммунитет ввиду отсутствия у него статуса жилого объекта.

**Важно отметить, что:**

1) Приобретение жилья за счет кредитных средств само по себе не лишает его статуса единственного и непригодного для взыскания, если оно не является предметом ипотеки.

2) Если единственное жилье находится в общей совместной собственности супругов, и один из супругов имеет долги, взыскание на это жилье может быть обращено только при наличии общих обязательств супругов или если будет доказано, что кредитные средства были использованы на нужды семьи.

3) В случае реализации единственного жилья, суд может принять решение о предоставлении должнику замещающего жилья (постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П).

**Ссылки на нормативные акты и судебную практику:**

1. Пункт 3 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2. Абзац второй пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

3. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 № 15-П.

4. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан».

5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22 января 2024 г. № Ф05-14381/22 по делу № А40-194496/2020.

6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 305-ЭС22-12854 по делу № А40-208133/2019.

7. Пункт 2 статьи 45 Семейного кодекса Российской Федерации.

### **Практические задания по Главе 3:**

1. Составьте таблицу: 1) виды объектов недвижимости; 2) критерии отнесения объектов недвижимости к единственному жилью гражданина и распространение на него защитного иммунитета; 3) условия изъятия единственного жилья; 4) примеры судебной практики.

2. Изучите материалы из Картотеки арбитражных дел <https://kad.arbitr.ru/Card/b3927dbe-b162-417e-866e-a52f2e3796fd> (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.05.2024 № 310-ЭС23-27829 по делу № А23-9744/2020), на основе проведенного анализа охарактеризуйте условия при которых защитный иммунитет распространяется на нежилые помещения, находящиеся на земельном участке принадлежащем гражданину на праве собственности.

3. Подготовьте устный ответ на вопрос: «Баланс частных и публичных интересов в части реализации гражданами права на жилище».

## **Глава 4. Организация претензионно-исковой работы в части реализации права на жилье**

### **Практико-ориентированные задания по Главе 4.**

**Практико-ориентированное задание 1.** Изучите сервисы справочных правовых систем (далее – СПС) по обзору судебной практики и ее применению в практической деятельности. Составьте таблицу со следующими столбцами: 1) наименование СПС; 2) наименование информационно-технологического сервиса; 3) функционал сервиса по поиску правовой информации; 4) ссылки на актуальную правовую информацию на текущий квартал.

**Практико-ориентированное задание 2.** Изучите материалы «Путеводитель по судебной практике» СПС «Консультант»: 1) приведите материалы судебной практики, нормы материального права подтверждающие позицию экспертов СПС «Консультант»; 2) приведите контраргументацию выводам экспертов СПС «Консультант» с опорой на материалы судебной практики, нормы материального права.

I. Является ли договор о предоставлении во временное владение и пользование жилого помещения с правом его выкупа договором аренды(<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PSP&n=1302&cacheid=4C79BBB48D6181097B82238F286EF2C5&mode=splus&rnd=tEFx1CVIfpFuPH0B#eOBJ2CVWixdwavlN1>).

II. Подлежит ли государственной регистрации дополнительное соглашение об изменении цены по договору купли-продажи жилых помещений

(<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PSP&n=526&cacheid=4C79BBB48D6181097B82238F286EF2C5&mode=splus&rnd=tEFx1CVIfpFuPH0B#4H5M2CVkjKcaWoms>)/

III. Можно ли квалифицировать договор на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда как договор подряда

(<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PSP&n=682&cach>

eid=4C79BBB48D6181097B82238F286EF2C5&mode=splus&rnd=tEFx1CVIfpFuPH0B#fYWM2CVI7kE3ZEYc1).

IV. Можно ли заключить договор доверительного управления недвижимым имуществом между управляющей компанией и товариществом собственников жилья  
(<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PSP&n=1250&casheid=4C79BBB48D6181097B82238F286EF2C5&mode=splus&rnd=tEFx1CVIfpFuPH0B#5ssM2CVeYXbKqGax1>).

V. Нужно ли регистрировать как договор аренды договор о предоставлении во временное владение и пользование жилого помещения на срок более пяти лет с правом его выкупа  
(<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PSP&n=1555&casheid=4C79BBB48D6181097B82238F286EF2C5&mode=splus&rnd=tEFx1CVIfpFuPH0B#0eCN2CVobzGbIf6V>).

**Практико-ориентированное задание 3.** Изучите фабулы учебных задач, основанных на материалах судебной практики и предложите варианты решения правовых споров, используя профильные информационные сервисы СПС. Составьте словарь терминов в части неизвестных Вам понятий. Решение фабул сопроводите ссылками на нормы материального и процессуального права, материалы судебной практики.

Фабула 1.

ФИО1 обратился в суд с иском к ФИО2 и ссылаясь на то, что истец является собственником квартиры по адресу: "адрес", которая приобретена им на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами ДД.ММ.ГГГГ, просил признать ответчика утратившей право пользования спорной квартирой, выселить из нее и снять с регистрационного учета по указанному адресу.

ФИО2 с заявленными исковыми требованиями не согласилась, обратилась в суд со встречным исковым заявлением и ссылаясь на то, что договор купли-продажи в отношении принадлежащей истцу квартиры

заключен под влиянием обмана и существенного заблуждения, и ее воли на отчуждение квартиры, которая является ее единственным местом для проживания не имелось, а договор был заключен лишь в связи с тем, что ей поступил звонок от правоохранительных органов и было сообщено что квартира находится под наблюдением мошенников и необходимо принять участие в контрольной закупке с целью разоблачения мошенников, при этом объявления о продаже она не размещала, ФИО1 ее квартиру никогда не осматривал и не вселялся в нее, сама сделка совершена по существенно заниженной цене и по факту совершения мошеннических действий она обратилась в правоохранительные органы и возбуждено уголовное дело, просила признать выбытие квартиры по адресу: "адрес", из её собственности помимо ее воли; признать договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ недействительным и применить последствия недействительности сделки: прекратить право собственности ФИО1 на квартиру по адресу: "адрес" признать за ФИО2 право собственности на нее.

В ходе рассмотрения спора ФИО2 увеличила встречные иски требования, просила признать выбытие квартиры по адресу: "адрес", из собственности собственника ФИО2 помимо ее воли; признать договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ недействительным и применить последствия недействительности сделки: прекратить право собственности ФИО1 на квартиру по адресу: "адрес"; признать за ФИО2 право собственности на указанную; признать договор купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО1 и ФИО3 недействительным и применить последствия недействительности сделки.

В рамках рассмотрения спора со стороны ФИО1 было заявлено о пропуске срока исковой давности.

ФИО2 полагала, что срок исковой давности не пропущен, поскольку со стороны ФИО1 не поступали к ней какие-либо имущественные претензии относительно прав на спорную квартиру. Также просила восстановить срок исковой давности если суд придет к выводу, что он пропущен.

Фабула 2.

С.А.В. обратился в суд с иском С.Д.А, С.М.И, уточнив требования, просил запретить ответчикам содержать домашних животных в жилом помещении, расположенном по адресу: "адрес".

Требования мотивированы тем, что стороны являются собственниками квартиры, расположенной по адресу: "адрес", ответчиками в квартире содержатся четыре собаки, из-за которых в жилом помещении создаются антисанитарные условия, неприятный запах, собаки лают, создают шум, что препятствует нормальному проживанию в квартире.

Решением Пролетарского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 июня 2025 г. исковые требования С.А.В. удовлетворены.

Суд запретил С.Д.А, С.М.И. содержать домашних животных в жилом помещении, расположенном по адресу: "адрес".

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 8 сентября 2025 г. решение Пролетарского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 июня 2025 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе С.Д.А, С.М.И. в лице представителя по доверенности Бец А.А. просят отменить решение Пролетарского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 июня 2025 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 8 сентября 2025 г, отказав в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В обоснование доводов жалобы заявителя ссылаются на допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права. Указывает, что представленные в материалы дела доказательства уже являлись предметом проверки и оценки судов в рамках рассмотрения гражданского дела N, в котором разрешались требования об установлении запрета на содержание домашних животных, что исключает право подачи иска по тому же спору, между теми же сторонами, о том же

предмете и по тем же основаниям. По мнению кассатора, обстоятельства, на которые ссылается истец в обоснование своих требований, не могут быть приняты во внимание суда, поскольку не соответствуют действительности. Считает, что заключение судебной экспертизы является недопустимым доказательством по делу и не может быть положено в основу решения суда.

Фабула 3.

Ушаковой Т.В, Ушаковой Ю.В, Ушакову В.В. на праве общей долевой собственности принадлежит квартира N "данные изъяты", расположенная в многоквартирном доме N "данные изъяты".

07 августа 2023 года заместителем начальника отдела надзора за начислением платы за жилищные и коммунальные услуги N 2 - государственными жилищным инспектором Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края (далее - Инспекция ГЖН) выданы предписания, которыми на административных истцов возложена обязанность установить в принадлежащем им жилом помещении индивидуальные приборы учета холодной, горячей воды, ввести их в эксплуатацию и обеспечить их надлежащую техническую эксплуатацию в срок до 01 ноября 2023 года.

10 ноября 2023 года и 14 ноября 2023 года заместителем начальника Инспекции ГЖН приняты решения о проведении внеплановой документарной проверки исполнения Ушаковой Т.В, Ушаковой Ю.В, Ушаковым В.В. предписаний об устранении выявленного нарушения обязательных требований от 07 августа 2023 года, проведение контрольно-надзорного мероприятия согласовано органами прокуратуры.

Актами документарной проверки от 06 декабря 2023 года зафиксировано, что собственниками не исполнена обязанность по оснащению жилого помещения приборами учета холодной, горячей воды, что является нарушением части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 5 статьи 13 Федерального закона N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации", подпункта "г" пункта 34, пункта 81 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года N 354.

06 декабря 2023 года Инспекцией ГЖН собственникам выданы новые предписания, которыми на административных истцов возложена обязанность установить в жилом помещении индивидуальные приборы учета холодной, горячей воды, ввести их в эксплуатацию, обеспечить их надлежащую техническую эксплуатацию в срок до 19 февраля 2024 года.

Ушакова Т.В, Ушакова Ю.В, Ушаков В.В. обратились с административным иском к Инспекции ГЖН о признании незаконными актов документальной проверки от 06 декабря 2023 года и предписаний от 06 декабря 2023 года, ссылаясь на невозможность установки приборов учета и на право оплачивать коммунальные услуги по нормативу потребления.

Решением Свердловского районного суда г. Перми от 24 января 2024 года в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Пермского краевого суда от 15 мая 2024 года решение суда отменено в части отказа в удовлетворении требований о признании незаконными актов документальных проверок от 06 декабря 2023 года, производство по делу в данной части прекращено; в остальной части указанный судебный акт оставлен без изменения.

В поданной 05 августа 2024 года кассационной жалобе Ушакова Т.В, Ушакова Ю.В, Ушаков В.В. просят отменить состоявшиеся по делу судебные акты и принять новое решение об удовлетворении требований в полном объеме, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

В возражениях на кассационную жалобу Инспекция ГЖН просит отставить принятые судебные акты без изменения, указывая на необоснованность доводов подателей жалобы.

Фабула 4.

АО «Самарагорэнергосбыт» обратилось к мировому судье с иском к Силантьеву А.И, Исаханян Ж.Г, Степановой В.В, Плюсниковой Н.П, Шатрову П.А. о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг, указав, что согласно выписки из ЕГРН ответчики Исаханян Ж.Г, Степанова В.В, Плюсниковина Н.П, Шатров П.А. являются собственниками жилого помещения, расположенного по адресу: "адрес" (лицевой счет N34011064). Согласно справке МП г.о. Самара "ЕИРЦ" Силантьев А.И. имел регистрацию в указанном помещении в период с 29 марта 2017 г. по 29 марта 2019 г. Объем оказанных коммунальных услуг по электроснабжению, а также начисления за потребленную электроэнергию подтверждаются расшифровкой начислений по договору энергоснабжения. Истец выполнил свои обязательства, передал электроэнергию, а ответчики не перечислили на расчетный счет истца начисленную сумму. Задолженность по лицевому счету за период с 14 ноября 2012 г. до 1 января 2022 г. составила 37068, 48 руб. Ссылаясь на вышеуказанные обстоятельства, просил взыскать солидарно с Исаханян Ж.Г, Степановой В.В, Плюсниковой Н.П, Шатрова П.А. в пользу АО «Самарагорэнергосбыт» задолженность за период с 14 ноября 2012 г. по 1 апреля 2017 г. в размере 9298, 35 руб.; взыскать солидарно с Силантьева А.И, Исаханян Ж.Г, Степановой В.В, Плюсниковой Н.П, Шатрова П.А. в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за период с 1 апреля 2017 г. по 1 апреля 2019 г. в размере 8256, 68 руб. и расходы по оплате госпошлины в размере 1312, 05 руб.; взыскать солидарно с Исаханян Ж.Г, Степановой В.В, Плюсниковой Н.П, Шатрова П.А. в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за период с 1 апреля 2019 г. по 1 января 2022 г. в размере 1924, 45 руб.

Решением мирового судьи судебного участка N 52 Советского судебного района г. Самары от 14 ноября 2022 г. исковые требования АО "Самарагорэнергосбыт" удовлетворены частично. Судом постановлено: "Взыскать с Силантьева Анатолия Ивановича в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию за период с 1 апреля 2017 г. по 29 марта 2019 г. в размере 2060 рублей 50 копеек, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 78 рублей 25 копеек.

Взыскать с Исаханян Жанеты Георгиевны в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию за период с 14 ноября 2012 г. по 31 декабря 2021 г. в размере 13527 рублей 71 копейка, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 508 рублей 63 копейки.

Взыскать с Степановой Валентины Васильевны в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2021 г. в размере 2829 рублей 36 копеек, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 107 рублей 60 копеек.

Взыскать с Шатрова Павла Александровича в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию за период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2021 г. в размере 7520 рублей 39 копеек, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 283 рубля 66 копеек.

В остальной части иска отказать".

Апелляционным определением Советского районного суда г. Самары от 24 апреля 2023 г. вышеуказанное решение изменено в части взысканных сумм.

Резолютивная часть решения изложена в следующей редакции:

"Исковые требования АО "Самарагорэнергосбыт" к Силантьеву Анатолию Ивановичу, Исаханян Жанете Георгиевне, Степановой Валентине Васильевне, Плюсниковой Нине Петровне, Шатрову Павлу Александровичу о

взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг удовлетворить частично.

Взыскать солидарно с Исаханян Жанеты Георгиевны в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию в размере 9238, 35 руб. за период с 14 ноября 2012 г. до 1 апреля 2017 г.

Взыскать солидарно с Исаханян Жанеты Георгиевны, Силантьева Анатолия Ивановича в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию в размере 6927, 86 руб. за период с 1 апреля 2017 г. до 1 января 2019 г.

Взыскать солидарно с Исаханян Жанеты Георгиевны, Силантьева Анатолия Ивановича, Степановой Валентины Васильевны, Плюсниной Нины Петровны, Шатрова Павла Александровича в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию в размере 1404, 12 руб. за период с 1 января 2019 г. до 1 марта 2019 г.

Взыскать солидарно с Исаханян Жанеты Георгиевны, Степановой Валентины Васильевны, Плюсниной Нины Петровны, Шатрова Павла Александровича в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженность за потребленную электроэнергию в размере 19 498, 15 руб. за период с 1 марта 2019 г. до 1 января 2022 г.

Взыскать солидарно с Исаханян Жанеты Георгиевны, Силантьева Анатолия Ивановича, Степановой Валентины Васильевны, Плюсниной Нины Петровны, Шатрова Павла Александровича, расходы по оплате государственной пошлины в размере 1312, 05 руб.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Произвести поворот исполнения судебного приказа N 2-293/202 от 16 февраля 2022 г, вынесенного мировым судьей судебного участка N 52 Советского судебного района г. Самары Самарской области о взыскании с Силантьева Анатолия Ивановича, Исаханян Жанеты Георгиевны, Степановой Валентины Васильевны, Плюсниной Нины Петровны, Шатрова Павла Александровича в пользу АО "Самарагорэнергосбыт" задолженности за

потребленную электрическую энергию за период с 14 ноября 2012 г. по 31 декабря 2021 г. в размере 37069, 48 руб, расходов по оплате государственной пошлины в размере 656, 03 руб.

В порядке поворота исполнения судебного приказа взыскать с АО "Самарагорэнергосбыт" в пользу Плюсниковой Нины Петровны, удержанные по отмененному 13 июля 2022 г. судебном приказу N 2-293/2022 от 16 февраля 2022 г. денежные средства в размере 18726, 55 руб.

В порядке поворота исполнения судебного приказа взыскать с АО "Самарагорэнергосбыт" в пользу Шатрова Павла Александровича удержанные по отмененному 13 июля 2022 г. судебном приказу N 2-293/2022 от 16 февраля 2022 г. денежные средства в размере 18726, 55 руб."

В кассационной жалобе Шатровым П.А. и Плюсниковой Н.П. ставится вопрос об отмене апелляционного определения Советского районного суда г. Самары от 24 апреля 2023 г, указано на неприменение срока исковой давности по отношению к требованиям к Шатрову П.А, Плюсниковой Н.П. Полагают судом апелляционной инстанции неверно определены обстоятельства, имеющие существенное значение для рассмотрения дела, ответчики Шатров П.А, Плюснина Н.П. не являются членами одной семьи с Силантьевы, Исаханян и Степановой, в связи с чем не могут нести солидарную ответственность с данными собственниками, каждый из собственников отвечает только в пределах своей доли. Заявители оплачивали коммунальную услугу, у Плюсниковой Н.П. имелась переплата.

Фабула 5.

ФИО (П.) М.Ф. обратилась в суд с иском к Ш.С.Е. об устранении препятствий в пользовании квартирой 109, расположенной по адресу: адрес, путём возложения на Ш.С.Е. обязанности установить входную дверь в квартиру 110 по адресу: адрес, с направлением открывания внутрь жилого помещения.

В обоснование своих требований истец указала на то, что является собственником квартиры 109, расположенной по адресу: адрес, ответчику Ш.С.Е. на праве собственности принадлежит соседняя квартира 110. Квартиры находятся на одной лестничной площадке, входные двери квартир имеют смежное расположение. Проектом многоквартирного дома по адресу: адрес, прошедшего государственную экспертизу, предусмотрено, что в целях обеспечения безопасности при эвакуации по коридору все входные двери выполнены с направлением открывания внутрь жилых помещений. В ходе проведения ремонта Ш.С.Е. заменил входную дверь в принадлежащей ему квартире. Установленная ответчиком дверь выполнена с направлением открывания наружу от жилого помещения и открывается на лестничную площадку в сторону двери квартиры истца, препятствуя выходу из квартиры 109. Кроме того, установленная дверь с направлением открывания наружу от жилого помещения несёт угрозу нанесения травм жильцам, выходящим из квартиры истца, и нарушает требования пожарной безопасности.

Фабула б.

Истец фио обратился в Зеленоградский районный суд г. Москвы к фио

В обоснование иска указал на то, что с февраля 2020 года в квартире ответчика по адресу: адрес, регулярно (утром, днем, вечером, иногда ночью), как в рабочие, так и выходные дни громко лают, скулят, воют собаки. В данной малогабаритной двухкомнатной квартире содержатся несколько крупных собак, предположительно от 4 до 6 особей, периодически происходит смена количества и пород собак. Также от данных собак на лестничной площадке сохраняется устойчивый неприятный запах, особенно в теплое время года. На просьбы соседей прекратить шум и принять какие-либо меры к его уменьшению, жильцы, содержащие собак в данной квартире, не реагируют, отказываются общаться и двери не открывают. Владельцы данной квартиры (ответчик и ее дочь) очень редко выгуливают данных животных, соответственно собаки часто справляют свои естественные нужды в жилом помещении, что приводит к нарушению санитарных норм в квартире, где

содержатся животные и соприкасающихся с данной квартирой общими стенами и потолочными перекрытиями других квартир. Владельцы квартиры, содержащие собак, в 2020-2021 годы проживали в квартире не постоянно, бывало, иногда так, что посещали ее только для кормления животных. Истец полагает, что квартира используется как помещение для содержания животных по оказанию платных услуг по передержке собак. По сведениям Управы Силино адрес, в июле 2021 года, по адресу ответчика сведений о зарегистрированных собаках не имеются. Истец считает, что собаки, с учетом их количества, должны содержаться в специальных приютах, или на территории обособленного частного дома или в нежилых помещениях, но никак ни в многоквартирном доме, целевое назначение которого это комфортное проживание людей. законодательством РФ. Истец и жильцы иных квартир, неоднократно обращались в различные органы исполнительной власти по данному вопросу, однако никаких действенных мер в отношении лиц содержащих собак проведено не было.

Все попытки решить вопрос досудебными мерами (путем личного общения и с помощью государственных органов различного уровня) отрегулировать данные правоотношения и привести их в нормальные и законодательные рамки, положительного результата не дали. Ответчик использует собственное жилое помещение с нарушением его целевого назначения - для содержания животных, при этом он не обеспечивает ни надлежащее состояние как самого жилого помещения, ни соблюдение прав и законных интересов соседей на благоприятные, комфортные условия проживания. Регулярный лай собак и иной шум от животных доносятся из квартиры ответчика на протяжении суток, в результате нарушаются права иных жильцов на полноценный отдых. Истец и члены его семьи периодически испытывают нравственные и физические страдания: головные боли; подавленность; недосыпание, вызванное пробуждением в период сна; раздражительность; переживания, ухудшающие психическое состояние. В

квартире истца также проживает 76-летняя мать супруги истца, которой в 2022 году дважды проводили операции на сердце.

Просит суд запретить ответчику содержание собак в жилом помещении по адресу: адрес; взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в сумме 90 000 рублей, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей.

Фабула 7.

Государственная жилищная инспекция адрес (далее - Мосжилинспекция) обратился в суд с иском к фио об обязанности предоставить доступ в помещение квартиры по адресу: адрес представителям Мосжилинспекции для проведения проверки.

Исковые требования мотивированы тем, что Мосжилинспекцией получена информация о проведении перепланировки квартиры по адресу: адрес, находящейся в собственности ответчика. В целях проверки фактов, указанных в обращении, в адрес ответчика истцом были направлены уведомления с указанием причин проверки, времени проведения обследования, а также указанием на необходимость предоставления доступа в помещения представителям Мосжилинспекции. Однако в указанное время доступ в помещение квартиры ответчиком не обеспечен, что зафиксировано актами осмотра. Обоснованных причин отказа в обеспечении доступа в помещение квартиры ответчиком не представлено, тем самым ответчик препятствует законному праву Мосжилинспекции на проведение обследования жилых помещений.

Фабула 8.

Общество с ограниченной ответственностью Жилищное Хозяйство "Бумажник" (далее - заявитель, общество, ООО ЖК "Бумажник", управляющая организация) обратилось в Арбитражный суд Сахалинской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Сахалинской области (далее - инспекция, контрольный орган, ГЖИ Сахалинской области) о

признании недействительным и отмене предписания ГЖИ Сахалинской области от 17.02.2025 N04КА (далее - предписание).

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 28.07.2025 предписание ГЖИ Сахалинской области от 17.02.2025 N 04КА об устранении выявленных нарушений в результате проверки лицензионных требований признано незаконным.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, инспекция обжаловала его в порядке апелляционного производства. По тексту апелляционной жалобы просит решение суда первой инстанции признать незаконным и отменить. В обосновании своих доводов ссылаясь на положения части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), указывает, что управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (далее - МКД). По мнению апеллянта, в сложившейся ситуации утрата обществом права на применение упрощенной системы налогообложения (далее - УСН) в период выполнения работ, оказания услуг по договорам управления многоквартирным домом не могла служить основанием для увеличения в результате налогообложения размера платы в одностороннем порядке. Общество было вправе определить свои права и обязанности как плательщика налога на добавленную стоимость (далее - НДС) способом, согласующимся с действительно сложившимися экономическими условиями деятельности налогоплательщика - в рамках установленной договором управления цены (путем применения расчетной налоговой ставки) либо на основании статьи 45, части 7 статьи 156 ЖК РФ инициировать созыв общего собрания собственников помещений в целях принятия решения об утверждении нового размера платы.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, согласно сведениям из единого государственного реестра юридических лиц

ООО ЖХ "Бумажник" зарегистрировано в качестве юридического лица 09.03.2005 за основным регистрационным номером 1056503104008, при постановке на учет присвоен ИНН 4726004059.

Основным видом экономической деятельности общества по данным ЕГРЮЛ является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД 68.32.1).

Общество осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 30.04.2015 N 000064, выданной ГЖИ Сахалинской области.

Приказом и.о. руководителя инспекции от 17.11.2022 N 65 действие лицензии продлено до 11.01.2018.

Как видно из материалов дела, собственники помещений в МКД, расположенном по адресу: Сахалинская область, Поронайский район, г.Поронайск, ул.Фрунзе, д. 10 А, не реализовали свое право на выбор способа управления МКД.

14.12.2022 администрация Поронайского городского округа провела конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД в г. Поронайске (извещение N 2100027780000000021), в ходе которого единственным участником конкурса было признано ООО ЖХ "Бумажник". На основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД в г. Поронайске между администрацией Поронайского городского округа и ООО ЖХ "Бумажник" был заключен договор на управление МКД от 19 декабря 2022 года (далее - договор).

Постановлением администрации Поронайского городского округа от 22.04.2022 N 417 утвержден размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом - 25,65 рублей (Постановление N 417).

Постановлением администрации Поронайского городского округа от 29.09.2023 N 1199 внесены изменения в Постановление N 417, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом - 28,04 рублей (Постановление N 1199).

Постановление N 1199 распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.10.2023.

В адрес инспекции 07.02.2025 поступило обращение гражданина, проживающего по адресу: г. Поронайск, ул. Фрунзе, д. 10А, кв. 9, по вопросу нарушения требований к установлению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

ГЖИ Сахалинской области 17.02.2025 на основании решения от 12.02.2025 N 66 в отношении общества проведена внеплановая документарная проверка на предмет соблюдения обязательных требований жилищного законодательства, результаты которой зафиксированы в акте от 17.02.2025.

В ходе проведения проверки должностными лицами инспекции установлено, что управляющая организация с 01.01.2025 произвела увеличение размера платы за содержание общего имущества в МКД (с 28,04 руб. за 1 кв.м до 29,44 руб. за 1 кв.м). Данное увеличение согласно письменным пояснениям общества, связано с включением в данный тариф суммы налога на добавленную стоимость в размере 5 %.

Полагая, что действия управляющей организации по увеличению тарифа противоречат положениям части 7 статьи 156 ЖК РФ управляющей организации по результатам проверки выдано предписание от 17.02.2025 N 04КА, согласно которому, ООО ЖХ "Бумажник" необходимо в срок до 07.03.2025 года всем потребителям в МКД по адресу: Сахалинская область, Поронайский район, г.Поронайск, ул.Фрунзе, д.10 А, произвести перерасчет

размера платы за содержание общего имущества за расчетный период январь 2025 года (перерасчет произвести исходя из тарифа 28,04 рублей за 1 кв.м, а также исключить из начисления платы за содержание общего имущества НДС, с последующим предоставлением в адрес инспекции подтверждающих документов.

Фабула 9.

Общество обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением к Департаменту о признании незаконным предписания от 03.11.2023 N 29-10-26-10.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.04.2024 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2024 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе общество просит указанные судебные акты отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на нарушение судами норм материального права и на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела.

По мнению заявителя кассационной жалобы, судами не принято во внимание совершение обществом всех исчерпывающих действий по актуализации реестра собственников помещений.

Полагает, что судом апелляционной инстанции объем имеющихся в ответе ППК "Роскадастр" данных не исследован.

Также считает, что процентное соотношение отсутствующих - ввиду реального отсутствия сведений о собственности у общества - и представленных данных в ответе на запрос собственнику несоизмеримо.

Кроме того, общество ссылается на неисполнимость предписания.

В отзыве на кассационную жалобу Департамент просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Законность судебных актов проверена судом кассационной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 274, 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), в пределах доводов кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в адрес общества 26.05.2023 поступил запрос N 66-2023-39667 инициатора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Екатеринбург, улица Щорса, дом 53, квартира 48 (далее - МКД) о предоставлении реестра собственников помещений в МКД для организации собрания.

Обществом в адрес гражданина направлены ответы от 02.06.2023 N 66-2023-39667/1, от 17.07.2023 N 66-2023-39667/2, от 27.07.2023 N 66-2023-39667/3, к каждому из которых приложен реестр собственников помещений в МКД.

В Департамент поступило обращение (жалоба) гражданина, проживающего в МКД, от 15.09.2023 N 29-01-01-22525/6 о защите (восстановлении) нарушенного права, в котором указано, что обществом не приняты меры по объявленному Департаментом предостережению о недопустимости нарушения обязательных требований от 03.07.2023 N 29-10-28-807 и не соблюдены требования в части предоставления реестра собственников помещений МКД по запросу от 26.05.2023 N 66-2023-39667, направленному в адрес общества посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

Департаментом на основании решения от 12.10.2023 N 29-10-24-17 инициирована внеплановая документарная проверка в отношении общества.

В рамках проведения проверки в адрес контролируемого лица направлено требование от 16.10.2023 N 29-01-81-2 о предоставлении следующих документов:

1. свидетельствующих о принятии исчерпывающих мер по установлению прав собственности на помещения многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, улица Щорса, дом 53, по жилым помещениям, по нежилым помещениям - кладовые, по машино-местам.

2. реестр собственников помещений в МКД.

Обществом представлена информация от 25.10.2023 N 57325, от 25.10.2023 N 57365 о принятии мер по актуализации данных о собственниках помещений в МКД, а также реестр собственников помещений МКД с уточненными (по мере поступления) данными на 20.10.2023.

В ходе проведенной проверки в соответствии с актом внеплановой документальной проверки от 03.11.2023 N 29-10-25-15 Департаментом в действиях общества выявлено нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "в" пункта 3 Положения N 1110, выразившегося в предоставлении инициатору общего собрания собственников помещений в МКД по его запросу от 26.05.2023 N 66-2023-39667 о предоставлении реестра собственников помещений в МКД реестра, не соответствующего требованиям части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), в части отсутствия в нем сведений (для физического лица: фамилия, имя, отчество; для юридического лица: полное наименование, ОГРН) обо всех собственниках помещений в МКД.

Обществу выдано предписание от 03.11.2023 N 29-10-26-10 об устранении выявленных нарушений.

Не согласившись с вынесенным предписанием, общество обратилось в арбитражный суд с требованием о признании его незаконным, в связи с нарушением прав и законных интересов.

Фабула 10.

ООО "Центральное" (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с иском к администрации МО Кавказский район Краснодарского края (далее - администрация) о взыскании 25 856 рублей 67 копеек задолженности за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 5714

рублей 11 копеек пеней с 11.07.2021 по 11.12.2023, пеней, начиная с 12.12.2023 по день фактического исполнения обязательств по оплате долга, а также 25 тыс. рублей расходов на оплату услуг представителя и 2 тыс. рублей расходов по уплате государственной пошлины.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Шмадченко Я.А.

Администрация является собственником жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Кропоткин, ул. Полевая, д. 83/1, корп. 1, кв. 15.

Общество выступает управляющей организацией данного многоквартирного дома на основании договора управления от 08.06.2021.

Жилое помещение (кв. 15) предоставлено Шмадченко Я.А. по договору найма от 19.06.2020 N 252 сроком на 5 лет.

Согласно подпункту 6 пункта 8 договора найма от 19.06.2020 N 252 наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

05 августа 2020 года мировым судьей судебного участка N 65 г. Кропоткина вынесен судебный приказ по делу N 2-1674/20 о взыскании с Шмадченко Я.А. задолженности по платежам за жилую площадь, включая пени, в размере 31 487 рублей 62 копеек.

Исполнительный документ передан в службу судебных приставов-исполнителей, возбуждено исполнительное производство N 81388/20/23035-ИП.

30 июня 2023 года судебным приставом-исполнителем ОСП по Кавказскому району и г. Кропоткину вынесено постановление об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

18 мая 2022 года мировым судьей судебного участка N 66 г. Кропоткина вынесен судебный приказ по делу N 2-1179/22 о взыскании с Шмадченко Я.А. задолженности по платежам за жилую площадь, включая пени, в размере 70 344 рублей 04 копеек.

Исполнительный документ передан в службу судебных приставов-исполнителей, возбуждено исполнительное производство N 110941/22/23035-ИП.

30 июня 2023 года судебным приставом-исполнителем ОСП по Кавказскому району и г. Кропоткину вынесено постановление об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

Согласно пункту 6.7 договора управления многоквартирным домом от 08.06.2021 собственник, передавший помещение по договору социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

30 октября 2023 года истец направил ответчику претензию с указанием на задолженность нанимателя перед управляющей организацией и возможность привлечения ответчика к субсидиарной ответственности.

Невыплата спорной суммы администрацией в добровольном порядке послужила основанием для обращения общества в арбитражный суд с иском.

Фабула 11.

Общество с ограниченной ответственностью "Успех" (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее - Служба ) от 17.05.2023 N 90-ок.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечена Соколова Ирина Евгеньевна.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 09.10.2023, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 11.12.2023 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Общество не согласилось с принятыми судебными актами и обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой.

Заявитель жалобы считает, что суды неправильно применили положения Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее - Закон N 248-ФЗ), Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 (далее - Положение N 1110), постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 N 336 "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля" (далее - Постановление N 336), неполно исследовали обстоятельства, имеющие значение для дела. По его мнению, выдача предписания явилась избыточной мерой со стороны административного органа, поскольку в действиях Общества отсутствуют нарушения лицензионных требований. Само по себе "сворачивание" видов услуг в единую строку "содержание общего имущества" полностью соответствует требованиям ЖК РФ и не может рассматриваться как нарушение лицензионных требований. Суды не учли, что проверка, по результатам которой выдано предписание, проведена с грубыми нарушениями требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора).

Подробно позиция заявителя изложена в кассационной жалобе.

Служба отзыв на кассационную жалобу не представила.

Общество и Служба заявили ходатайства о рассмотрении кассационной жалобы в отсутствие представителей до и после объявления перерыва.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, отзыв на кассационную жалобу не представило; надлежащим образом извещенное о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы до и после объявления перерыва, не явилось в заседание суда округа, кассационная жалоба рассмотрена в его отсутствие.

Законность принятых Арбитражным судом Ивановской области и Вторым арбитражным апелляционным судом решения и постановления проверена Арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, установленном в статьях 274, 284 и 286 АПК РФ.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество на основании договора управления осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: город Иваново, улица Бубнова, дом 43 (далее - МКД).

Служба на основании решения от 21.04.2023 N 404-Р, принятого в связи с поступлением обращения жителя МКД, провела внеплановую выездную проверку соблюдения Обществом требований действующего законодательства при осуществлении функций управления МКД.

В ходе проведения проверки Службой установлено, что согласно пункту 4.2 договора управления МКД размер платы за услуги, указанные в настоящем пункте, устанавливается в соответствии с Приложением N 3 к договору. Размер платы за услуги устанавливается ежегодным общим собранием собственников помещений в доме, на срок один год с учетом обоснованных предложений управляющей организации.

Собственники помещений в МКД установили плату за содержание и ремонт жилого помещения на 2020 год, что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений МКД от 10.09.2019 и копией приложения N 3 к договору управления МКД, утвержденного на данном

собрании. Размеры платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД установлены в приложении N 3 к договору управления МКД по отдельным статьям: содержание общего имущества, содержание придомовой территории, аварийно-техническое обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу дома, аварийное обслуживание, содержание контейнерной площадки, уборка лестничных клеток, текущий ремонт.

Иных решений собственников помещений МКД об изменении приложения N 3 к договору управления МКД не представлено.

При этом в платежных документах с января 2022 года размер платы за содержание общего имущества выставляется двумя строками: содержание общего имущества и текущий ремонт.

Таким образом, содержание придомовой территории, аварийно-техническое обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу дома, аварийное обслуживание, содержание контейнерной площадки, уборка лестничных клеток объединены и включены Обществом в строку "содержание общего имущества", что не соответствует приложению N 3 к договору управления МКД, и, соответственно, нарушает условия договора управления МКД, предусмотренные пунктом 4.2 договора управления МКД.

Указанные обстоятельства признаны нарушением Обществом части 2 статьи 162 ЖК РФ, подпункта "б" пункта 3 Положения N 1110.

Результаты проверки зафиксированы в акте от 17.05.2023 N 265-ок.

В целях устранения выявленных нарушений Обществу выдано предписание от 17.05.2023 N 90-ок, согласно которому Обществу в срок до 03.07.2023 предписано привести платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставляемые в адрес жителей МКД, в соответствии с Приложением N 3 к договору управления МКД, с пунктом 4.2 договора управления МКД.

Решением Ленинского районного суда города Иваново по делу N 2-992/2023 от 04.09.2023 на Общество возложена обязанность по отражению в направляемых Соколовой И.Е. - собственнику квартиры 172 в МКД, платежных документах в 2023 году размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома с указанием перечня соответствующих услуг согласно приложению N 3 к договору управления многоквартирным домом от 08.05.2015, а именно: аварийное обслуживание; аварийно-техническое обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу дома; уборка лестничных площадок; содержание контейнерной площадки; содержание придомовой территории, с указанием ставок платы за 1 квадратный метр, увеличенных на уровень инфляции, не превышающий 5,5 процентов в соответствии с Федеральным законом от 05.12.2022 N466-ФЗ "О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов". Решение не обжаловалось.

Общество оспорило предписание Службы в судебном порядке.

Примечание: Размеры платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД установлены в приложении N 3 к договору управления МКД по отдельным статьям: содержание общего имущества - 10,99 руб./кв. м, содержание придомовой территории - 3,32 руб./кв. м, аварийно-техническое обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу дома, - 0,54 руб./кв. м, аварийное обслуживание - 0,54 руб./кв. м, содержание контейнерной площадки - 0,20 руб./кв. м, уборка лестничных клеток - 1,79 руб./кв. м, текущий ремонт - 3,29 руб./кв. м.

Иных решений собственников помещений МКД об изменении приложения N 3 к договору управления МКД не представлено.

При этом в платежных документах с января 2022 года размер платы за содержание общего имущества выставляется двумя строками: содержание общего имущества - 18,69 руб./кв. м и текущий ремонт - 3,55 руб./кв. м.

Общество приводит довод о том, что «сворачивание» строк, указанных в Приложение N 3 к договору управления МКД, в одну строку "содержание

общего имущества" не может рассматриваться как нарушение лицензионных требований, поскольку структуру платы за жилое помещение и размер платы данное действие не изменяет и полностью соответствует положениям действующего жилищного законодательства и пункта 3.1.14 договора управления МКД.

**Методические материалы для преподавателя в части учебно-методического сопровождения решения студентами учебных задач.**

Фабула 1. Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 09 октября 2025 г. по делу N 8Г-17138/2025[88-17736/2025].

Фабула 2. Определение СК по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 11 декабря 2025 г. по делу N 8Г-31144/2025[88-31958/2025]

Фабула 3. Кассационное определение СК по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02 октября 2024 г. по делу N 8а-16467/2024[88а-18095/2024]

Фабула 4. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2024 г. по делу N 8Г-29809/2023[88-1425/2024-(88-30489/2023)]

Фабула 5. Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 14 октября 2024 г. по делу N 33-45384/2024

Фабула 6. Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 06 февраля 2024 г. по делу N 33-1531/2024

Фабула 7. Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского городского суда от 22 августа 2023 г. по делу N 33-34637/2023

Фабула 8. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 29 сентября 2025 г. N 05АП-4149/25 по делу N А59-1015/2025

Фабула 9. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 6 ноября 2024 г. N Ф09-6202/24 по делу N А60-4615/2024

Фабула 10. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 июля 2024 г. N Ф08-5382/24 по делу N А32-66662/2023

Фабула 11. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 апреля 2024 г. N Ф01-1047/24 по делу N А17-6085/2023

#### **Практико-ориентированное задание 4.**

1. Изучите приведенные ниже судебные акты.
2. Подготовьте доклад о современных мерах государственного противодействия мошенническим действиям в сфере жилищных правоотношений, включая сделки по купле-продаже жилья.
3. Подготовьте развернутый анализ действующего законодательства, материалов судебной практики в части защиты законных интересов продавца и покупателя: от мошенничества при совершении сделок по отчуждению имущества; от недобросовестного исполнения обязательства участником сделки.

**1 задача. Текст приводится по публикации в Российской газете. (Полный текст определения Верховного суда РФ по делу Долиной - Лурье.).**

#### **Определение СК по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 декабря 2025 г. N 5-КГ25-174-К2**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Марьина А.Н. и Юрьева И.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации  
Русакова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Долиной Ларисы Александровны к Лурье Полине Александровне о признании сделок недействительными, признании и прекращении права собственности, по иску Лурье Полины Александровны к Долиной Ларисе Александровне, Долиной Ангелине Анатольевне, Долиной А.И. в лице законного представителя Долиной Ангелины Анатольевны о прекращении права пользования и выселении из жилого помещения

по кассационной жалобе представителя Лурье Полины Александровны - Свириденко Светланы Александровны на решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Лурье П.А. и ее представителя Свириденко С. А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Долиной Л.А. и Долиной А.А. - Пуховой М.М., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, за исключением положений о двусторонней реституции, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего судебные акты подлежащими изменению в части применения последствий недействительности договора купли-продажи квартиры, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Долина Л.А. обратилась в суд с иском к Лурье П.А. о признании недействительными предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ..., от 20 июня 2024 г., заключенных между Долиной Л.А. и Лурье П.А., прекращении права собственности ответчика на указанное жилое помещение и признании права собственности истца.

В обоснование исковых требований Долина Л.А. указала, что в отношении нее на протяжении нескольких месяцев совершались мошеннические действия, которые привели к утрате права собственности на квартиру, являющуюся основным местом жительства для нее и членов ее семьи, а все полученные Долиной Л.А. от продажи квартиры денежные средства были переданы неизвестным лицам. Истец полагала, что предварительный договор и договор купли-продажи жилого помещения

являются недействительными сделками, поскольку ее воля при их совершении была существенно искажена и в действительности не была направлена на реальное отчуждение квартиры, при этом ответчик, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя, чей основной вид деятельности - аренда и управление собственным или арендованным имуществом, имея возможность выяснить цели истца при продаже принадлежащей ей жилья по существенно заниженной стоимости, не проявила необходимой степени осмотрительности и заботливости, проигнорировав все сопутствующие купле-продаже недвижимости обстоятельства, свидетельствующие об искажении воли истца. Истец также настаивала на отсутствии оснований для применения двусторонней реституции, указывая, что фактически какое-либо предоставление ею по сделке получено не было, поскольку уплаченные Лурье П.А. за жилое помещение денежные средства находятся у третьих лиц (мошенников). Дополнив основания иска, Долина Л.А. также указала на то, что оспариваемые договоры заключены истцом на фоне имевшегося у нее в тот момент психического нарушения, в состоянии, исключавшем наличие у нее возможности в полной мере понимать значение своих действий и руководить ими.

Лурье П.А. обратилась в суд с иском к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице ее законного представителя Долиной А.А. о прекращении права пользования ответчиков спорной квартирой, снятии с регистрационного учета по месту жительства, а также о выселении их из указанного жилого помещения, мотивируя свои требования тем, что она является собственником квартиры на основании договора купли-продажи, заключенного с Долиной Л.А. 20 июня 2024 г., которым предусмотрено, что продавец обязуется сняться сам и обеспечить снятие с регистрационного учета всех лиц, зарегистрированных по месту жительства в квартире, не позднее 21 календарного дня с даты государственной регистрации перехода права собственности к покупателю по договору. Переход права собственности на жилое помещение к Лурье П.А. зарегистрирован в установленном законом

порядке 24 июня 2024 г., однако продавец и члены ее семьи от исполнения своей обязанности по снятию с регистрационного учета уклонились, квартира до настоящего времени покупателю не передана.

Определением Хамовнического районного суда г. Москвы от 10 октября 2024 г. дела по данным искам объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 сентября 2025 г., исковые требования Долиной Л.А. удовлетворены. Предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ..., от 20 июня 2024 г., заключенные между Долиной Л.А. и Лурье П.А., признаны недействительными. Право собственности Лурье П.А. на квартиру прекращено, признано право собственности Долиной Л.А. Указано, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) соответствующей записи. В удовлетворении исковых требований Лурье П.А. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель Лурье П.А. - Свириденко С.А. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 4 декабря 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, а также в возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским

делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390 14 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Долина Л.А. являлась собственником жилого помещения общей площадью 236,3 кв. м с кадастровым номером ..., расположенного по адресу: ..., в котором по месту жительства кроме нее зарегистрированы ее дочь Долина А.А. и несовершеннолетняя внучка Долина А.И.

26 апреля 2024 г. между Долиной Л.А. и индивидуальным предпринимателем П.А.А. был заключен договор, по условиям которого исполнитель, именуемый в договоре агентством, за вознаграждение обязался от имени, по поручению и за счет клиента совершить юридические и фактические действия по поиску покупателя названной квартиры. Впоследствии Долиной Л.А. в качестве вознаграждения агентству было выплачено 4 480 000 руб.

13 мая 2024 г. информация о продаже квартиры была размещена на платформе "Циан" агентством недвижимости Whitewill (далее также - ООО "Вайтвилл"), 18 мая 2024 г. - агентством недвижимости Monumental Group, цена объекта была установлена в размере 130 000 000 руб.

По результатам осмотра квартиры 20 мая 2024 г. Лурье П.А. и ее доверенным лицом В.В.В. было сообщено Б.Д.О., фактически оказывающему

услуги риелтора от лица агентства недвижимости Whitewill для Долиной Л.А., о готовности приобрести указанное жилое помещение, однако в связи с отсутствием у дома двора и детской площадки, а также машино-места в собственности продавца - по меньшей, чем указано в объявлении, цене.

24 мая 2024 г. между Долиной Л.А. и Лурье П.А. был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого стороны взяли на себя обязательства не позднее 10 июня 2024 г. заключить договор купли-продажи спорной квартиры, цена объекта согласована сторонами в размере 112 000 000 руб., из которых задаток в размере 1 000 000 руб. покупатель передает наличными денежными средствами в день подписания предварительного договора, а сумму 111 000 000 руб. покупатель обязуется передать продавцу с использованием индивидуального банковского сейфа при заключении договора купли-продажи. Сторонами также подписано приложение к договору, которое представляет собой описание имущества, подлежащего передаче вместе с объектом. О получении задатка Долиной Л.А. составлена рукописная расписка.

31 мая 2024 г. между Долиной Л.А. и Лурье П.А. было заключено дополнительное соглашение к предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым изменен срок заключения основного договора купли-продажи - до 20 июня 2024 г., а также список имущества, подлежащего передаче вместе с объектом (в том числе по просьбе Долиной Л.А. исключено фортепиано).

20 июня 2024 г. между Долиной Л.А. и Лурье П.А. заключен договор купли-продажи квартиры, по условиям которого Долина Л.А. обязалась передать в собственность Лурье П.А. спорную квартиру, а Лурье П.А. - принять квартиру и оплатить продавцу цену в размере 112 000 000 руб., из которых денежные средства в размере 1 000 000 руб. были уплачены покупателем продавцу наличными денежными средствами в качестве задатка на основании предварительного договора, а денежная сумма в размере 111 000

000 руб. подлежит оплате с использованием индивидуального банковского сейфа в АО "Альфа-Банк". Доступ к индивидуальному банковскому сейфу предоставляется продавцу после государственной регистрации перехода права собственности по договору при условии предоставления выписки из ЕГРН в отношении объекта купли-продажи, где в качестве собственника указан покупатель. Положениями договора также предусмотрено, что факт оплаты цены квартиры подтверждается распиской, выданной продавцом покупателю.

Заключение Долиной Л.А. и Лурье П.А. договора купли-продажи происходило 20 июня 2024 г. в офисе АО "Альфа-Банк", расположенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 49. В подтверждение факта выдачи из кассы банка 111 000 000 руб. Лурье П.А. предоставлен расходный кассовый ордер, действия кассиров банка по пересчету и выдаче денежных средств фиксировались видеооборудованием.

Во исполнение названного договора купли-продажи 20 июня 2024 г. между АО "Альфа-Банк", Долиной Л.А. и Лурье П.А. заключены договоры о предоставлении в пользование двух индивидуальных банковских сейфов для передачи денежных средств и расписки об их получении продавцом. Плата за пользование индивидуальным банковским сейфом по одному из договоров внесена Лурье П.А., по другому - Долиной Л.А.

20 и 26 июня 2024 г. был осуществлен доступ Долиной Л.А. к индивидуальным банковским сейфам.

20 июня 2024 г. между Лурье П.А. и индивидуальным предпринимателем М.К.Ю. был заключен договор на оказание услуг, в соответствии с которым исполнитель принял на себя обязанности по консультированию, оформлению документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю в уполномоченных регистрирующих органах, для чего Лурье П.А. на имя ряда граждан была оформлена доверенность с соответствующими полномочиями представителей. Долиной Л.А. также была выдана нотариально удостоверенная доверенность, которой она уполномочила тех же лиц

зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра по Москве) переход права собственности по договору купли-продажи спорной квартиры.

Переход права собственности на квартиру по договору зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве 24 июня 2024 г.

Согласно переписке в мессенджере между Долиной Л.А. и Лурье П.А., 14 июля 2024 г. Лурье П.А. отправила Долиной Л.А. уведомление, что прием-передачу квартиры планируется произвести 23 июля 2024 г., на что Долина Л.А. ответила, что будет в Москве лишь в конце указанного месяца. 5 и 6 августа 2024 г. Лурье П.А. вновь отправила сообщения Долиной Л.А., которые остались без ответа.

8 августа 2024 г. Лурье П.А. направила Долиной Л.А. требование о передаче квартиры и снятии с регистрационного учета электронным письмом Почтой России и по электронному адресу, указанному Долиной Л.А. в договоре купли-продажи.

3 августа 2024 г. Долина Л.А. обратилась в ОМВД России по району Хамовники г. Москвы с заявлением о совершении в отношении нее преступления. Старшим следователем следственного отдела ОМВД России по району Хамовники г. Москвы было возбуждено уголовное дело в отношении неустановленных лиц по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Из постановления о возбуждении уголовного дела от 3 августа 2024 г. следовало, что неустановленные лица, действуя группой лиц по предварительному сговору, с целью совершения хищения денежных средств Долиной Л.А., находясь в неустановленном следствием месте и в неустановленное время, но не позднее апреля 2024 г., осуществили телефонные звонки и отправку сообщений в мессенджере на абонентский номер телефона Долиной Л.А., представившись сотрудниками правоохранительных органов, Росфинмониторинга, под предлогом

предотвращение совершения мнимых мошеннических действий потребовали перевести находящиеся в ее пользовании денежные средства, а в дальнейшем осуществить продажу принадлежавшей ей квартиры, вследствие чего Долина Л.А., следуя инструкциям неустановленных лиц, в период времени с апреля по 25 июля 2024 г. осуществила передачу и перевод денежных средств неустановленным лицам в особо крупном размере.

Постановлением старшего следователя следственного отдела ОМВД России по району Хамовники г. Москвы от 3 августа 2024 г. Долина Л.А. признана потерпевшей по уголовному делу.

Впоследствии дело было передано в специализированный отдел по расследованию преступлений общеуголовной направленности - "дистанционные хищения" СУ УВД по ЦАО ГУ МВД России по г. Москве, установлена причастность к совершению указанного преступления Цырульниковой А.Н.

В ходе производства по уголовному делу Долина Л.А. была допрошена в качестве потерпевшей, пояснила, что под влиянием звонивших и писавших ей лиц, оказывавших на нее психологическое давление, перераставшее в угрозы, она осуществила переводы денежных средств со своего расчетного счета, передала наличные денежные средства неизвестным лицам, а также обратилась в агентство недвижимости для продажи принадлежавшей ей квартиры. Ответившему на телефонный звонок риелтору агентства Whitewill Б. Д.О. на вопрос о причинах продажи она сообщила согласно ранее данным ей со стороны мошенников указаниям, что данная квартира не подходит по размерам, продать квартиру необходимо в самое ближайшее время, а также заявила, что нужно выручить с продажи квартиры 125 000 000 руб. В течение следующих двух недель Б.Д.О. неоднократно приводил потенциальных покупателей на осмотр квартиры, в том числе Лурье П.А., с которой впоследствии были заключены оспариваемые договоры. 26 июня 2024 г. она забрала полученные по договору купли-продажи недвижимого имущества денежные средства в сумме 111 000 000 руб. из индивидуально банковского

сейфа и в течение следующего месяца по указаниям мошенников лично и через своего помощника С.Д.В. передала Ц.А.Н. и связанным с ней лицам имеющиеся у нее денежные средства. Продолжая верить указанным лицам, она обратилась в различные банки за кредитованием под залог принадлежащего ей жилого дома, в чем было отказано из-за появившихся публикаций в СМИ. Когда указанные лица перестали ей отвечать в мессенджере, она окончательно убедилась, что это были мошенники, и обратилась с соответствующим заявлением в полицию.

7 ноября 2024 г. между Долиной Л.А. и ООО "Вайтвилл" было заключено соглашение об урегулировании убытков, по условиям которого Долиной Л.А. были возвращены денежные средства в размере 3 146 000 руб. из 4 800 000 руб., переданных Б.Д.О. за оказанные услуги.

В ходе расследования уголовного дела в отношении Долиной Л.А. проведена комплексная амбулаторная судебная психолого-психиатрическая экспертиза, по результатам которой комиссией экспертов психиатрической клинической больницы N 1 им. Н.А. Алексеева Департамента здравоохранения г. Москвы подготовлено заключение от 4 сентября 2024 г. Согласно выводам комиссии экспертов Долина Л.А. каким-либо психическим расстройством в период, предшествовавший совершению в отношении нее противоправных действий, не страдала. В период совершения в отношении Долиной Л.А. противоправных действий, составляющих суть уголовного дела, у нее на фоне имеющихся личностных особенностей отмечалось изменение психического состояния с формированием расстройства приспособительных реакций. Указанное расстройство адаптации в сочетании с выявленными индивидуально-психологическими особенностями, состоянием выраженного эмоционального напряжения в период совершения в отношении нее противоправных действий лишало Долину Л.А. способности к полноценному осмыслению направленности и смысловому содержанию действий неустановленных лиц, прогнозированию возможных последствий своих действий в юридически значимых обстоятельствах, ввиду чего Долина Л.А. не

могла понимать характер и значение совершаемых в отношении нее противоправных действий и оказывать сопротивление. Однако с учетом отсутствия в настоящее время выраженных когнитивных и эмоционально-волевых расстройств, психотической симптоматики на фоне ретроспективного осмысления ею произошедших событий и оценки совершенных в отношении нее действий как мошеннических Долина Л.А. может правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела, и давать показания в качестве потерпевшей.

Как следует из заключения проведенной в рамках уголовного дела политологической (деструктологической) экспертизы от 13 ноября 2024 г., в отношении Долиной Л.А. имело место психологическое принуждение, происходившее по известной мошеннической схеме. При этом Долина Л.А. не сохраняла возможность руководить своими действиями, так как находилась в нестабильном психоэмоциональном состоянии, не была осведомлена о современных формах мошенничества, а также рядом не оказалось людей, которые могли бы рассмотреть в действиях Долиной Л.А. подверженность влиянию мошенников. Во время мошеннических действий в отношении Долиной Л.А. на нее оказывалось значительное психологическое воздействие. Психическому отклику Долиной Л.А. к мошенническому воздействию способствовал целый ряд психологических особенностей жертвы, а именно: возрастная группа, выраженные ценности безопасности, образ мышления и личностные черты. Долина Л.А. использовалась как инструмент для достижения цели совершения преступления, в том числе для анонимизации деятельности злоумышленников, так как сначала она не подозревала об обмане со стороны злоумышленников, а также находилась под воздействием сильнейших угроз. Долина Л.А. не осознавала свое содействие в совершении преступления. В данном случае Долина Л.А. является жертвой преступления, так как единственным ее мотивом являлось сохранение своей безопасности. Находясь в неконтролируемой стрессовой ситуации, для которой характерны новизна, неизбежность, внезапность, невозможность избавиться

самостоятельно, высокая эмоциональная заряженность, невозможность предсказать атаку мошенников, Долина Л.А. руководствовалась главным мотивом - вернуть себе чувство безопасности. В подобном состоянии жертва переживает фрустрацию, что лишает возможности мыслить и действовать рационально.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции в качестве свидетелей были допрошены В.В.В., который, по его словам, являлся другом Лурье П.А., помогал ей с подбором квартир после развода с мужем и вместе с Лурье П.А. осмотрел несколько десятков квартир и впоследствии присутствовал на заключении оспариваемого договора от 20 июня 2024 г., а также Б.Д.О., указавший, что он являлся привлеченным сотрудником в агентстве недвижимости и выставил на продажу спорную квартиру за цену около 130 000 000 руб., то есть по рыночной, по его мнению, цене, а также что у продавца было два единственных пожелания - расчет наличными денежными средствами и снятие с регистрационного учета только после перехода права. Б.Д.О. также присутствовал при заключении основной сделки в АО "Альфа-Банк" (у покупателя был счет в этом банке, а продавец попросила расчет наличными средствами).

Свидетель К.Л.М. пояснила, что является риелтором, на протяжении длительного времени помогала семье Лурье П.А. с продажей недвижимости. Лурье П.А. обратилась к ней 23 мая 2024 г., попросила прочитать договор о задатке в отношении спорной квартиры, пояснив про цену, что квартира требует капитального ремонта, в который необходимо вложить более 40 000 000 руб. К.Л.М. смутила большая сумма задатка, но Лурье П.А. была готова отдать сумму в 1 000 000 руб., свидетель также разъяснила Лурье П.А. порядок включения в договор купли-продажи условий о снятии с регистрационного учета после оплаты по такому договору, рекомендовала расчет производить через аккредитив, а также связывалась с Б.Д.О. для предоставления списка необходимых документов, а после их сбора провела проверку продавца через специализированный сервис (на предмет подлинности паспорта, сведений о

долгах у судебных приставов, долгах по налогам, участия в спорах в арбитражном суде, включения в реестр иностранных агентов), в дальнейшем присутствовала при заключении договора 20 июня 2024 г.

Свидетель И.К.А., работающий в компании Whitewill и также присутствовавший при совершении данной сделки, отметил, что стороны прочитали договор, произвели операции по закладыванию денежных средств в ячейку, передали документы регистратору; касса, откуда были выданы деньги, была непосредственно в переговорной комнате; сделка проходила штатно, ничего подозрительного свидетель не заметил.

Свидетель С.Д.В. пояснил, что знаком с Долиной Л.А. с 2001 года, является ее помощником, видится практически ежедневно. Заметил, что в период с апреля по август 2024 года Долина Л.А. была напряженной, что-то ее волновало, поведение было необычным. В этот период от Долиной Л.А. поступали странные просьбы о передаче неизвестным ему людям финансов, которые он исполнял. Когда С.Д.В. поинтересовался у Долиной Л.А. о продаже квартиры, поскольку не только он, но и весь дом знал, что объявление о продаже выставлено на платформе "Циан", она сказала, что это секретная информация и что квартиру она не продает, все фиктивно, так надо и это конфиденциальная информация, нельзя, чтобы даже семья об этом знала. Свидетель пояснил, что сопровождал Долину Л.А. в АО "Альфа-Банк", из которого она вернулась с двумя заполненными чемоданами.

При рассмотрении дела судом первой инстанции стороной Лурье П.А. представлен отчет от 20 августа 2024 г. об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: ..., согласно которому рыночная стоимость указанного жилого помещения по состоянию на 20 июня 2024 г. составляла 124 893 000 руб.

Стороной Долиной Л.А. в свою очередь представлено заключение специалиста ООО "Центр по проведению судебных экспертиз и исследований "Судебный эксперт" от 18 февраля 2025 г. по результатам оценочного

исследования, согласно которому рыночная стоимость указанного жилого помещения по состоянию на 20 июня 2024 г. составляла 205 559 00 руб.

В ходе предварительного расследования по уголовному делу экспертом ФГБУ "Московская областная лаборатория судебной экспертизы Министерства Юстиции Российской Федерации" проведена судебная строительно-техническая экспертиза, согласно выводам которой, изложенным в заключении от 26 февраля 2025 г., рыночная стоимость квартиры по состоянию на 20 июня 2024 г. составляла 138 033 919 руб.

Разрешая спор по существу и удовлетворяя исковые требования Долиной Л.А., суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, пришел к выводу о признании предварительного договора купли-продажи недвижимости от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г. недействительными по основаниям статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что Долина Л.А. при совершении указанных сделок действовала под влиянием существенного заблуждения относительно их природы, а именно, полагала, что ее действия осуществляются под контролем сотрудников правоохранительных органов в целях предотвращения совершения преступления против ее имущества и не влекут юридических последствий как для нее, так и для покупателя квартиры, при этом с учетом выводов, содержащихся в заключениях экспертиз от 4 сентября и 13 ноября 2024 г., в силу оказанного на Долину Л.А. значительного психологического воздействия она не могла распознать заблуждение.

При этом все доводы стороны Лурье П.А., в том числе о том, что стороны лично общались во время подписания предварительного договора купли-продажи недвижимости и во время заключения основного договора, что ответчик во время общения с Долиной Л.А. и риелтором Б.Д.О. проверила документы на квартиру, обсуждала условия сделки и сроки, когда истец и члены ее семьи освободят квартиру и снимутся с регистрационного учета, что именно по просьбе истца расчеты по сделке происходили через

индивидуальный банковский сейф, а Долина Л.А. действиями и словами подтвердила свое осознанное и добровольное намерение продать жилое помещение, о том, что регистрация Лурье П.А. в качестве индивидуального предпринимателя имела место только в апреле 2024 г. и была связана с необходимостью уплаты налогов на доход, который она в будущем получит от передачи в аренду приобретенного ею в этом же месяце нежилого помещения, были отклонены судом без какой-либо правовой оценки со ссылкой на совершение Долиной Л.А. сделки под влиянием заблуждения.

Оценив доводы стороны Долиной Л.А. о том, что сделки также подлежат признанию недействительными по основаниям, предусмотренным статьей 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку при их совершении Долина Л.А. не имела возможности руководить своими действиями, суд счел, что они правового значения не имеют, вместе с тем в ходе рассмотрения дела установлены обстоятельства для признания сделок недействительными в соответствии с положениями статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом суд первой инстанции не нашел оснований для применения двусторонней реституции в части взыскания с Долиной Л.А. в пользу Лурье П.А. денежных средств, составляющих стоимость квартиры со ссылкой на то, что денежные средства за квартиру получены злоумышленниками в результате совершения преступления, обстоятельства их хищения, лица, совершившие хищение полученных за квартиру денежных средств, их размер подлежат установлению в рамках производства по уголовному делу, к таким лицам Лурье П.А. не лишена возможности предъявить требования о возмещении соответствующих убытков. При рассмотрении же настоящего гражданского дела достоверно установить сумму, полученную истцом по оспариваемым сделкам, не представляется возможным. Доказательств, безусловно свидетельствующих о возмездном характере договора купли-продажи не представлено.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Лурье П.А., суд первой инстанции исходил из того, что возврат в собственность Долиной Л.А. спорной квартиры как следствие признания сделок недействительными, в свою очередь, исключает удовлетворение требований Лурье П.А. о прекращении права пользования и выселении Долиной Л.А. и членов ее семьи.

Второй кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Полагая свои права нарушенными, Долина Л.А. обратилась в суд за их защитой с иском, в котором просила признать заключенные между ней и Лурье П.А. предварительный договор и договор купли-продажи квартиры недействительными сделками.

Согласно статье 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Разъясняя эту правовую норму, Пленум Верховного Суда Российской Федерации указывает, что по смыслу данной статьи при решении вопроса о правовой квалификации действий участника (участников) гражданского оборота в качестве сделки для целей применения правил о недействительности сделок следует учитывать, что сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (пункт 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

В связи с этим в качестве элемента, имеющего ключевое значение для признания того или иного юридически значимого акта сделкой, закон и

судебная практика принимают не столько истинную волю лица, составляющую внутреннюю, субъективную сторону, сколько внешнее проявление воли лица - волеизъявление, непосредственно порождающее определенные гражданско-правовые последствия.

Вопросы об истинной воле лица, о ее отличии от волеизъявления, равно как и о свободном характере ее формирования возникают только в строго определенных законом случаях, являющихся основаниями для признания заключенной лицом сделки недействительной в связи с теми или иными пороками воли или волеизъявления (недееспособность стороны, совершение сделки под влиянием заблуждения, обмана, насилия или угрозы либо неблагоприятных обстоятельств и прочее).

При этом в большинстве приведенных в законе случаев указанные пороки являются основанием не ничтожности, а оспоримости совершенных сделок, то есть эти пороки таковы, что законодатель допускает их оспаривание только ограниченным кругом лиц (стороной такой сделки или иным лицом, поименованным в законе) в исковом порядке в течение ограниченного срока исковой давности (статья 166, пункт 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Более того, в определенных случаях возможность оспаривания таких сделок законодатель связывает с необходимостью оценки поведения другой стороны сделки, допуская признание ее недействительной, только если контрагент знал или должен был знать о порочности (например, пункт 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также позволяет сохранить сделку и даже в исключительных случаях признать ничтожную сделку действительной, если устранение обстоятельств порочности является возможным (пункт 4 статьи 178, пункт 2 статьи 171 и пункт 2 статьи 172 Гражданского кодекса Российской Федерации соответственно).

В настоящем деле Долина Л.А. в качестве оснований исковых требований о признании сделок недействительными изначально ссылалась на совершение их под влиянием заблуждения.

Защиту прав лиц, чья действительная воля при совершении сделки была искажена под влиянием заблуждения, обеспечивает статья 178 Гражданского кодекса Российской Федерации (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2014 г. N 751-О, от 28 февраля 2019 г. N 338-О и др.).

В соответствии с пунктом 1 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

Таким образом, не всякое заблуждение признается пороком сделки, а лишь существенное, то есть при отсутствии которого сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку вовсе.

Раскрывая понятие существенности заблуждения, законодатель в пункте 2 данной статьи приводит неисчерпывающий (открытый) перечень обстоятельств, заблуждение относительно которых полагает существенным, заслуживающим при наличии прочих предпосылок являться основанием для признания сделки оспоримой (недействительной), а в пункте 3 статьи устанавливает, что заблуждение относительно мотивов сделки (обстоятельств, характеризующих ее основной мотив) таким основанием не считает.

Конституционный Суд Российской Федерации в названных выше определениях именует эти положения Гражданского кодекса Российской Федерации ориентирами, которым должны следовать суды при определении того, являлось ли заблуждение, под влиянием которого была совершена сделка, настолько существенным, чтобы его рассматривать в качестве основания для признания сделки недействительной.

Вопрос о том, является ли заблуждение существенным, подлежит исследованию в каждом конкретном деле.

При этом оценке со стороны судов подлежит также то обстоятельство, проявил ли истец требовавшуюся в таких обстоятельствах осмотрительность при совершении оспариваемой им сделки.

Заблуждение относительно правовых последствий сделки, наравне с заблуждением относительно ее мотивов, не является основанием для признания ее недействительной по статье 178 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем выводы, изложенные в обжалуемых судебных постановлениях, приведенным требованиям закона не соответствуют.

Суд первой инстанции, допустив ошибку в толковании положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применил пункт 3 указанной статьи, исключавший в настоящем деле признание оспариваемых истцом сделок недействительными.

Заблуждение Долиной Л.А. относительно мотивов (обстоятельств, характеризующих основной мотив сделки), полагавшей, что она заключает оспариваемые договоры для пресечения совершаемых в отношении нее мошеннических действий, равно как и ее заблуждение относительно последствий, то есть в том, что совершенная сделка будет аннулирована, а право собственности на квартиру будет ей возвращено, в данном случае основанием для признания совершенной ею сделки купли-продажи недействительной являться не может.

Из доводов искового заявления, представленных в материалы дела протоколов допроса Долиной Л.А. как потерпевшей по уголовному делу прямо следовало, что истец желала совершить именно оспариваемую ею сделку купли-продажи недвижимости и наступления соответствующих правовых последствий, которые вместе с тем, по ее мнению, должны были быть впоследствии аннулированы.

Суждение суда о заблуждении Долиной Л.А. относительно природы совершенных ею сделок было сделано без учета особенностей оспариваемого истцом вида сделки - купли-продажи недвижимости, сущность которого и

порождаемых им гражданско-правовых последствий (переход права собственности на недвижимое имущество) является общеизвестной.

При этом понижение стандарта понимания природы сделки купли-продажи, в том числе с учетом субъективного критерия, не могло бы являться в рассматриваемом случае разумным. Как следует из материалов дела и не оспаривалось сторонами при разрешении спора, истец зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя, на протяжении жизни ей с учетом объективной потребности в юридическом оформлении творческой деятельности, несомненно, приходилось заключать множество договоров и контрактов. В таких условиях любое лицо, обладающее сходным с истцом уровнем познаний и опыта, проявляя должную степень осмотрительности и заботливости, ожидаемую от данного участника гражданского оборота при вступлении в правоотношения, объективно должно было осознавать наличие правовых последствий у каждой совершаемой им сделки как юридического акта.

Дееспособный гражданин должен в первую очередь самостоятельно отвечать за последствия своего поведения, что следует в том числе из смысла положений закона, закрепляющих основные начала гражданского законодательства (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Изложенное исключало возможность удовлетворения исковых требований Долиной Л.А.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным отметить также следующее.

Другими данными законодателем ориентирами разрешения вопроса о наличии оснований для оспаривания сделки в соответствии с положениями статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации являются закрепленные в ее пункте 5 условия распознаваемости такого заблуждения и учета поведения (добросовестности) другой стороны сделки.

Согласно данной норме суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала

сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Указанное положение имеет существенное значение для применения статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации, которое нельзя недооценивать - оспаривание сделок по мотивам заблуждения создает серьезные риски для другой стороны, которая могла положиться на факт совершения сделки, в том числе осуществить в связи с ее исполнением определенные инвестиции.

Признание сделки недействительной создает угрозу для стабильности гражданского оборота, способно подорвать доверие к сделке и повлиять на нормальную практику рыночного контрактирования.

Исходя из положений названной статьи и в ее взаимосвязи с основными положениями гражданского законодательства, оспаривание сделки при безупречном поведении (объективной и субъективной добросовестности) по общему правилу по мотиву заблуждения не допускается.

Указание же в данной норме на право, а не обязанность суда принять во внимание наличие возможности у добросовестного контрагента распознать заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, призвано предоставить суду возможность учета особенных обстоятельств в рамках конкретного гражданского дела, таких как: наличие обоюдной ошибки, пусть невиновное, но введение в заблуждение истца непосредственно действиями контрагента и прочее.

Кроме того, при разрешении споров, подобных рассматриваемому, об оспаривании сделок, совершенных гражданином под влиянием заблуждения, сформированного третьими лицами при совершении в отношении такого гражданина имущественного преступления, предоставлять другой стороне сделки меньший объем защиты, чем предоставлено законом контрагенту при оспаривании договора по мотивам ее заключения под влиянием обмана (абзац третий пункта 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, в

силу которого сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона знала или должны была знать об обмане), являлось бы неверным.

При рассмотрении настоящего дела недобросовестного поведения Лурье П.А. при заключении оспариваемых сделок судами установлено не было.

Таким образом, отказ суда при разрешении иска гражданина о признании сделки, совершенной им под влиянием заблуждения, даже в случае, если судом будет установлено, что такое заблуждение являлось существенным, от исследования и оценки поведения (добросовестности) другой стороны при совершении этой сделки недопустим.

Равным образом в силу положений статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации является недопустимым, даже при наличии всех условий, позволяющих истцу оспорить сделку как совершенную под влиянием существенного заблуждения, неприменение судом двусторонней реституции (если стороны успели осуществить взаимные предоставления), поскольку суд вправе не применять последствия недействительности сделки лишь в строго определенных законом случаях, к которым удовлетворение иска в соответствии с положениями статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации не относится.

Изложенное было неправомерно проигнорировано судами при разрешении исковых требований Долиной Л.А.

Другим пороком воли закон определяет совершение сделки гражданином, не способным понимать значение своих действий и руководить ими (статья 177 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Сами по себе положения данной статьи не требуют учета добросовестности контрагента, на что особенно обращала внимание сторона Долиной Л.А. при дополнении оснований заявленных по делу требований.

Так, для признания сделки, совершенной гражданином, недействительной по правилам пункта 1 указанной статьи этому гражданину (либо иному лицу, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения сделки) необходимо доказать только то, что в момент ее совершения он находился в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

Бремя доказывания соответствующих обстоятельств, однако, в соответствии с общими правилами доказывания в гражданском процессе возлагается на истца (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом особым средством доказывания в таких делах выступает заключение судебной экспертизы.

Для разрешения вопроса о фактической способности лица в определенный момент (при совершении юридически значимого действия) понимать значение своих действий и руководить ими, по общему правилу требуются специальные познания, которыми суд не располагает.

В таких случаях правом суда, закрепленным статьей 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и в то же время его обязанностью, вытекающей из задач гражданского судопроизводства, являются назначение и проведение судебной экспертизы с привлечением экспертов в соответствующих областях.

Вместе с тем в силу части 2 статьи 67, части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, что также нашло свое отражение в разъяснениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации (пункт 7 постановления от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении"), никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы, и даже такое особенное доказательство как заключение, исходящее от лица, обладающего специальными знаниями в определенной области, не является исключительным и обязательным для суда средством доказывания, оно подлежит оценке в совокупности со всеми другими доказательствами по делу.

Более того, реализация правомочия суда по назначению экспертизы по делу не может рассматриваться обособленно от общего принципа осуществления правосудия на основе состязательности и равноправия сторон, закрепленного частью 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьей 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел, однако, безусловно, сохраняет независимость, объективность и беспристрастность (часть 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В свою очередь лица, участвующие в деле, также должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами и в то же время при неисполнении (игнорировании) своих процессуальных обязанностей быть готовыми к наступлению последствий, предусмотренных законодательством о гражданском судопроизводстве, как это следует из частей 1 и 2 статьи 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В рассматриваемом деле суд первой инстанции в полной мере исполнил возложенные на него процессуальным законодательством обязанности по созданию условий для установления фактических обстоятельств и оказанию содействия стороне истца, настаивавшей на удовлетворении исковых требований на основании статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации, в реализации ее прав, не нарушив принцип равноправия и состязательности сторон спора.

6 февраля 2025 г. в приемную Хамовнического районного суда г. Москвы поступили письменные пояснения по делу от истца Долиной Л.А.,

подписанные ее представителем, по тексту которых автор наряду с положениями иных статей Гражданского кодекса Российской Федерации ссылался и на названную норму.

В судебном заседании суда первой инстанции 11 февраля 2025 г. председательствующий судья уточнил у представителя Долиной Л.А., хочет ли он дополнить или изменить основания иска. На объяснения представителя истца о его представлениях об основаниях иска суд разъяснил, что является правовыми, а что - фактическими основаниями иска, а также взаимосвязь последних с предметом доказывания и необходимостью использования определенных средств доказывания, которые могут быть получены только экспертным путем. Представитель Долиной Л.А. сообщил, что сторона истца не видит необходимости в экспертизе.

24 февраля 2025 г. представителем Долиной Л.А. было подано соответствующее заявление о дополнении иска, уточненное исковое заявление было принято судом к производству в судебном заседании в этот же день, также было обращено внимание сторон, что в связи с изменением предмета доказывания может стоять вопрос о проведении по делу судебной экспертизы.

В судебном заседании 6 марта 2025 г. председательствующий судья вновь разъяснил стороне Долиной Л.А., что обстоятельства нахождения истца в момент совершения сделок в состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, требуют подтверждения специальными средствами доказывания, привлечения лица, обладающего специальными познаниями, и уточнил, будет ли сторона заявлять соответствующее ходатайство. Представитель Долиной Л.А. пояснил, что сторона истца такое ходатайство не заявляет, заключения экспертиз, проведенных в рамках дела, полагает достаточными, соответствующая экспертиза по установлению, могла ли Долина Л.А. в тот период отдавать отчет своим действиям, является ретроспективной, то есть не требует изучения каких-то обстоятельств в настоящий момент, в связи с чем сторона полагает, что необходимости в заявлении такого ходатайства нет.

Председательствующий судья разъяснил представителю Долиной Л.А. положения статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также то, что в проведенной в рамках уголовного дела экспертизе вопросы, которые направлены на установление обстоятельств в гражданском деле, не ставились, вместе с тем обязанность доказать факт нахождения Долиной Л.А. в момент совершения сделок в состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, лежит именно на ней как на истце и в случае ее неисполнения сторона несет соответствующие ответственность и последствия.

27 марта 2025 г. в приемную Хамовнического районного суда г. Москвы представителем Долиной Л.А. было подано ходатайство о назначении по делу судебной психолого-психиатрической экспертизы.

Вместе с тем в судебном заседании 28 марта 2025 г. представитель Долиной Л.А. сообщил суду, что не поддерживает данное заявление, поскольку его доверитель изменила свою позицию, в связи с чем ходатайство было оставлено судом первой инстанции без рассмотрения.

При этом необходимо отметить, что несмотря на то, что суд неоднократно указывал представителям Долиной Л.А., что ее явка в судебное заседание и дача ею пояснений могли способствовать всестороннему рассмотрению дела (но суд не вправе принуждать сторону к этому), откладывая рассмотрение дела, явка Долиной Л.А. обеспечена не была.

В то же время в отсутствие воли лица на исследование его психического состояния в момент совершения им сделки, то есть согласия быть подэкспертным в рамках производства соответствующей экспертизы, назначение и проведение экспертизы в целом является невозможным.

Представленное же в материалы настоящего гражданского дела заключение экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела, не подменяет собой заключение судебной экспертизы, назначаемой в порядке гражданского судопроизводства, и не может подтверждать обстоятельства нахождения Долиной Л.А. в момент совершения оспариваемых ею сделок

(предварительного договора от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г.) в таком состоянии, когда она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими, поскольку, как непосредственно следует из поставленных на разрешение судебной психолого-психиатрической экспертизы вопросов и ее выводов, предметом исследования являлась способность Долиной Л.А. понимать характер и значение совершаемых в отношении нее противоправных действий, а также ее способность правильно воспринимать обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела, и давать показания в качестве потерпевшей; политологическая (деструктологическая) экспертиза и вовсе была проведена в отношении примененных неустановленными лицами методов (способов) воздействия на Долину Л.А. и ее психологического отклика.

При таких обстоятельствах оснований для признания оспариваемых Долиной Л.А. сделок недействительными применительно к положениям статьи 177 Гражданского кодекса Российской Федерации у судов действительно не имелось.

Вместе с тем, поскольку при применении и толковании положений статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации судами нижестоящих инстанций было допущено существенное нарушение норм права, которое повлияло на исход дела и без устранения которого невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Лурье П.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. подлежат отмене.

Отменяя решение суда первой инстанции в полном объеме, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации исходит из того, что отказ в удовлетворении исковых требований Лурье П.А.

к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице ее законного представителя Долиной А.А. был обусловлен лишь выводом суда о признании оспариваемых сделок недействительными и применении последствий недействительности в виде возвращения права на квартиру продавцу, что исключает саму возможность существования данной части судебного акта при отмене решения по иску Долиной Л.А.

Поскольку все необходимые юридически значимые обстоятельства дела по иску Долиной Л.А. установлены, а судами допущена ошибка в толковании и применении норм материального права, Судебная коллегия полагает возможным в части исковых требований Долиной Л.А. к Лурье П.А. о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г., прекращении и признании права собственности, не передавая дело на новое рассмотрение, разрешить вопрос по существу и принять новое решение об отказе в их удовлетворении.

В части же исковых требований Лурье П.А. к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице законного представителя Долиной А.А. о прекращении права пользования и выселении из жилого помещения Судебная коллегия полагает, с учетом обязательности соблюдения конституционно-гарантированного права участников судебного разбирательства, в том числе несовершеннолетнего лица, на жилище (статья 40 Конституции Российской Федерации), направить дело на новое рассмотрение.

Принимая во внимание полномочия суда апелляционной инстанции, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6 1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) и баланса интереса сторон, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит необходимым направить дело в этой части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции - Московский городской суд.

Поскольку в силу абзаца второй части 1 статьи 327 Гражданского кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса, при новом рассмотрении дела Московскому городскому суду, с учетом отмены решения суда первой инстанции Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, следует принять новое решение и разрешить иски Лурье П.А. к Долиной Л.А., Долиной А.А. и Долиной А.И. в лице ее законного представителя Долиной А.А. в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390 14, 390 15, 390 16 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 28 марта 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 сентября 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 ноября 2025 г. отменить.

Принять по делу в части исковых требований Долиной Ларисы Александровны к Лурье Полине Александровне о признании предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 24 мая 2024 г. и договора купли-продажи квартиры от 20 июня 2024 г. недействительными, прекращении и признании права собственности новое решение, которым в иске Долиной Ларисы Александровны отказать.

Дело в части исковых требований Лурье Полины Александровны к Долиной Ларисе Александровне, Долиной Ангелине Анатольевне и Долиной А.И. в лице законного представителя Долиной Ангелины Анатольевны о прекращении права пользования и выселении из жилого помещения направить

на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции - Московский городской суд.

Председательствующий

Судьи

**2. Задача. Текст приводится по материалам СПС «Консультант (<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ004&n=227436&cacheid=109B4AA362C8C17D7BB55C1D0317F81A&mode=splus&rnd=q5pcLg#D5SP3CVLN10SCxpG>)**

**ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

от 13 августа 2025 г. по делу N 88-19876/2025

N дела суда 1-й инстанции 2-593/2024    УИД    92RS0002-01-2023-004981-31

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего Миллер М.В.,

судей Гордеевой Ж.А., Грибанова Ю.Ю.,

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием системы видеоконференц-связи на базе Гагаринского районного суда города Севастополя гражданское дело по иску Г.О. к Н. о признании договора купли-продажи недвижимости недействительным,

по кассационной жалобе Н. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 14 апреля 2025 года.

Заслушав доклад судьи Миллер М.В., пояснения представителя Н. по доверенности А., поддержавшей доводы жалобы, возражения по доводам жалобы Г.О. и ее представителя по ордеру Г.Ю., судебная коллегия

установила:

Г.О. обратилась в суд с иском к Н., в котором просила признать недействительным договор купли-продажи комнаты № 89, кадастровый №, расположенной по адресу: <адрес>, заключенный 27 июля 2023 года между продавцом Г.О. и покупателем ФИО6, удостоверенный ФИО7 - временно исполняющей обязанности нотариуса <адрес> В., и применить последствия недействительной сделки в виде восстановления в ЕРГН записи о регистрации права собственности Г.О. на спорное жилое помещение.

В обоснование иска Г.О. указала, что оспариваемая сделка заключена истцом в состоянии, когда она не могла понимать значение своих действий и руководить ими, поскольку истец действовала под влиянием неизвестных лиц, убедивших ее в необходимости продажи недвижимости.

Решением Гагаринского районного суда г. Севастополя от 5 июня 2024 года в удовлетворении исковых требований Г.О. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 14 апреля 2025 года решение суда первой инстанции отменено. По делу вынесено новое решение, которым исковые требования Г.О. удовлетворены, признан недействительным договор купли-продажи комнаты №, расположенной по адресу <адрес>, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Г.О. и Н., применены последствия недействительности сделки путем обязания Н. возвратить комнату №, расположенную по адресу <адрес> собственность Г.О., взыскав с Г.О. в пользу Н. 1000000 рублей.

В кассационной жалобе Н. просит отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ ввиду существенного нарушения судом норм материального и процессуального права. В обоснование жалобы указано, что доводы истца не обоснованы, ФИО8 не могла не осознавать какая сделка ею заключается, она лично подписала договор в качестве продавца. Доводы ФИО9 о том, что при заключении сделки она была обманута со стороны ФИО10, либо она ее ввела в заблуждение, или ФИО8 поддалась внушаемости со стороны ответчика, не подтверждаются какими-либо доказательствами. Кассатор

также обращает внимание на то, что уголовное дело по заявлению ФИО8 еще не рассмотрено, приговор не вынесен. Каких-либо доказательств, свидетельствующих об осведомленности сторон оспариваемой сделки об обмане со стороны ФИО10 не предоставлено. Доводы о сговоре ФИО10, ФИО17 и иных неустановленных третьих лиц с целью обмана истца и противоправного склонения ее к совершению оспариваемых сделок объективно не подтверждены, основаны на предположениях и являются несостоятельными. Заключение сделки на крайне невыгодных для продавца условиях ничем не подтверждено, стоимость комнаты была согласована сторонами. Кассатор также утверждает, что ею была оплачена стоимость приобретаемого имущества в полном размере, а не частично.

От третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ФИО17 поступили письменные пояснения, в которых он просит удовлетворить жалобу, отменить апелляционное определение.

В судебное заседание суда кассационной инстанции явились представитель Н. по доверенности А., Г.О. и ее представитель по ордеру Г.Ю.

Иные участники процесса в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела с учетом положений статьи 113 Гражданского процессуального кодекса РФ и части 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ извещены надлежащим образом путем направления судебной корреспонденции посредством Почты России.

Информация о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы заблаговременно размещена на официальном сайте Четвертого кассационного суда общей юрисдикции.

На основании части 5 статьи 379.5 ГПК РФ неявка в судебное заседание кассационного суда общей юрисдикции лица, подавшего кассационные жалобу, представление, и других лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не препятствует рассмотрению дела в их отсутствие.

Принимая во внимание, что отложение судебного заседания является правом суда, а не его обязанностью, в суде кассационной инстанции не устанавливаются обстоятельства дела и не исследуются доказательства, а проверяется правильность применения норм права, явка в суд кассационной инстанции не является обязательной, позиции участвующих в деле лиц полно и подробно изложены в материалах дела, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для отложения судебного заседания.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 ГПК РФ кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Согласно части 1 статьи 379.7 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Судами установлено и подтверждается материалами гражданского дела: 27 июля 2023 года между Г.О. и ФИО6 заключен нотариально удостоверенный договор купли-продажи недвижимости - комнаты N, кадастровый N, расположенной по адресу: <адрес>.

В суде первой инстанции истец Г.О. показала, что была введена в заблуждение неизвестными лицами, которые в телефонных переговорах убедили ее в необходимости произвести отчуждение принадлежащей недвижимости и перечислить полученные денежные средства на так называемые "безопасные счета", что ею и было сделано. Г.О. указывает, что в момент заключения сделки действовала под влиянием обмана, выразившегося в предоставлении ей информации о том, что спорное недвижимое имущество будет продано принудительно.

При рассмотрении дела судом первой инстанции по делу назначена амбулаторная судебно-психиатрическая экспертиза.

В соответствии с заключением амбулаторной судебно-психиатрической экспертизы от 29 февраля 2024 года № 351, составленного экспертом ГБУЗС "Севастопольская городская психиатрическая больница", у Г.О. как на момент составления договора купли-продажи 27 июля 2023 года, так и в настоящее время выявляется органическое эмоционально лабильное (астеническое) расстройство вследствие соматических заболеваний, без психоза и слабоумия, которое не препятствовало в момент заключение договора купли-продажи 27 июля 2023 года понимать значение своих действий и руководить ими.

Разрешая настоящий спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, руководствуясь положениями статей 8, 154, 166, 178, 209, 301, 420, 432, 454, 550, 551 ГК РФ, принимая во внимание результаты проведенной по делу судебной экспертизы, признавая подготовленное по результатам ее проведения заключение допустимым доказательством, суд первой инстанции исходил из недоказанности того, что в момент заключения оспариваемой сделки истец в силу наличия расстройства психической деятельности не могла понимать значения своих действий и руководить ими. Необоснованными счел суд и доводы истца о том, что указанную сделку она заключила под влиянием обмана и заблуждения, указав, что в суде Г.О. не отрицала, что при совершении оспариваемой сделки, она понимала, что заключает договор отчуждения принадлежащего недвижимого имущества, о чем свидетельствует ее подпись в договоре, в том числе и о разъяснении его содержания, однако, указывала на то обстоятельство, что его заключение было связано с противоправными мошенническими действиями, совершенными в отношении нее неизвестными третьими лицами, ошибочно полагала, что полученные по договору денежные средства будут возвращены ей третьими лицами. В то же время истцом не представлено доказательств, подтверждающих, что покупатель Н. как вторая сторона по договору знала или должна была знать об обмане продавца со стороны третьих лиц.

Суд отметил, что сам по себе факт возбуждения уголовного дела по факту хищения денежных средств в результате мошеннических действий третьих лиц не является основанием для признания сделки недействительной, поскольку не свидетельствует о совершении покупателем виновных действий, влекущих недействительность заключенного договора. Заблуждение относительно правовых последствий сделки не является основанием для признания ее недействительной по основаниям, предусмотренным статьей 178 ГК РФ.

Исследовав материалы дела и выслушав пояснения истца Г.О., суд апелляционной инстанции установил, что в течение 2022 года Г.О. проходила лечение в связи с онкологическим заболеванием. В июле 2023 года, точнее 17 июля 2023 года, истец вернулась домой после очередного обследования и находилась в эмоционально нестабильном состоянии. В этот момент на ее номер телефона поступил звонок от незнакомой девушки, представившейся истице сотрудником банка. Девушка уточнила у нее, не меняла ли она номер телефона, который закреплен за ее счетом в банке. Затем сообщила, что, по всей видимости, ее номер телефона изменен, в связи с чем ей теперь не будут приходить смс-оповещения о движениях по счету, поэтому она может лишиться всех своих сбережений. Эта информация вызвала у нее обоснованные переживания относительно имеющихся сбережений, а также ввела истца в состояние паники и стресса. Продолжая разговор, девушка сообщила ей, что ей в ближайшее время позвонит представитель банка, который ей все разъяснит. После ее звонка поступил звонок от сотрудника банка, который представился Т., который повторил ей информацию, которую до этого ему сообщила девушка. Кроме того, он сообщил истице, что в г. Севастополе работает очень большая организованная группа преступников мошенников, в состав которых входят и сотрудники правоохранительных органов. Чтобы избежать лишения своих денежных средств, истцу необходимо выполнять их инструкции. Затем истцу звонил дознаватель, который также предложил ей для сохранности имущества, прийти в банк и перевести ее деньги на

безопасный счет. Истец также поясняла, что все события происходили в период времени с 17 июля 2023 года по 27 июля 2023 года, что звонившие лица представляясь сотрудниками банка или правоохранительных органов, присылали ей свои документы, удостоверения, четко и убедительно объясняли ей, что ее имуществу грозит опасность, что сохранить его можно только путем принятия немедленных мер. Кроме того, ее убедили принять участие в поимке преступников, сообщили ей, что в банковскую ячейку для нее положили деньги для участия в операции по поимке преступников. Прислали ей скриншоты в подтверждение этого. Кроме того, предупредили ее, что о происходящем она не должна никому ничего сообщать, поскольку иначе она будет нести ответственность по статье 183 Уголовного кодекса РФ.

После того, как истец перевела деньги якобы на депозитный счет в банке, ей сообщили, что ее имуществу грозит опасность. Принадлежащая ей комната, расположенная по адресу: <адрес>, выставлена на продажу мошенниками и надо срочно, опережая их и принять меры. Они же сообщили ей номер телефона лица, который занимается срочной продажей недвижимости. Истцу надо заняться продажей самой, но к ней все вернется, это будет фиктивный договор, потом их всех изобличат. Но на сделке надо себя вести спокойно, не показывать своих истинных эмоций. Истец, повинувшись убедительности доводов неизвестных ей лиц, позвонила по предложенному ей телефону. Риэлтором оказался ФИО17, который действительно быстро прибыл к ней, оценил спорное имущество - комнату, расположенную по адресу <адрес>, в 1000000 рублей. Истца очень удивила такая стоимость, поскольку она покупала комнату в 2021 году за 3000000 рублей. Кроме того, она продавала ее со всем имуществом, в том числе и с договором аренды, заключенного с проживавшими там квартирантами. Истец очень переживала, что хоть и временно, но так дешево продается ее имущество. Все время в течение этих дней и особенно в день сделки путем телефонных переговоров ее вели неизвестные лица, представлявшиеся сотрудниками банка и правоохранительных органов. Они четко указывали, как ей действовать, что

делать, напоминая об уголовной ответственности за разглашение информации, при этом запугивали ее тем, что и в отношении сына могут возбудить дело, если она с ним будет говорить о происходящем. Таким образом, будучи абсолютно уверенной в том, что участвует в тщательно разработанной операции по поимке мошенников, истец принимала участие в снятии денег со своего счета и переводе его на "безопасный" счет, в продаже принадлежащего ей имущества.

Так суд апелляционной инстанции установил, что 27 июля 2023 года Г.О. заключила с ФИОб договор купли-продажи комнаты, расположенной по адресу: <адрес>.

Истец присутствовала на сделке, подписывала договор, но при этом полагала, что заключение договора носит фиктивный характер.

По условиям договора стороны оценили комнату в 1500000 рублей, однако истец получила только 1000000 рублей. Деньги пересчитывались в банке, где она была вместе с ФИО17. Потом истец переводила деньги по указанию неизвестных лиц. Ей прислали в подтверждение получения денег документ из банка о том, что на ее счету находится 1000000 рублей, вырученных от продажи комнаты. В результате купли-продажи истец получила денежную сумму в размере 1000000 рублей, которые она же по указанию неизвестных лиц перевела им в течение 27 июля 2023 года, о чем отчиталась им, направив чеки. Поскольку переписка с указанными лицами велась в Ватцапе, то истцом представлены скриншоты с телефона, где все ее действия зафиксированы. Через несколько дней после того, как сделка была совершена, денежные средства перечислены, истцу стало известно о том, что она стала жертвой мошенников.

При рассмотрении дела судом апелляционной инстанции по делу назначена судебная комплексная амбулаторная судебно-психолого-психиатрическая экспертиза. Как следует из заключения экспертов ГБУЗ Республики Крым "Крымская республиканская клиническая психиатрическая больница N 1 им. Пирогова" от 3 марта 2025 года, у Г.О. усматривается

следующее: темп интеллектуальной деятельности в целом несколько замедлен, при этом неустойчив, периодически отмечаются "застревания" испытуемой на каких-то элементах заданий. В ходе работы отмечается некоторая неустойчивость динамики мыслительной деятельности наряду с элементами ригидности мыслительных процессов. Отмечается некоторое сужение объема внимания и запоминания. Небольшой рассказ смогла пересказать лишь после второго прочтения. Из индивидуально-личностных особенностей определяются следующие: обращенность в мир внутренних переживаний, высокая самооценка, ирреальность притязаний, стремление к бесконфликтному общению и физиологическому комфорту, ранимость, средний уровень эмоциональной устойчивости. По тексту определения внушаемости выявляется высокая степень внушаемости. В исследуемой ситуации подэкспертная не находилась в эмоциональном состоянии, которое могло бы существенно повлиять на ее сознание и деятельность. Но, вследствие манипуляции мошенников, у потерпевшей была сформулирована готовность к восприятию иллюзорной информации как реальной, что под влиянием постоянного психологического воздействия со сторон мошенников привело к ошибочному смысловому восприятию и ошибочной оценке ситуации. Имеющиеся у Г.О. индивидуально-психологические и личностные особенности, а именно, высокая степень внушаемости, несколько замедленный темп интеллектуальной деятельности, некоторая ригидность мыслительных процессов, некоторое сужение объема внимания и запоминания, могли оказать влияние на ее поведение в исследуемой ситуации. Навязываемый ей алгоритм действий, четкость указаний и требований при многозадачности и срочности их реализации способствовали субъективной безальтернативности транслируемых ей решений в связи с трудностями целостного осмысления всех деталей, компонентов ситуации своего положения. Таким образом, из вышеизложенного следует вывод, что у Г.О. не выявляется нарушений интеллектуальной и эмоционально-волевой сферы, но имеющиеся у нее особенности - высокая степень внушаемости, несколько

замедленный темп интеллектуальной деятельности, некоторая ригидность мыслительных процессов, некоторое сужение объемов внимания и запоминания, в условиях навязываемого ей алгоритма действия мышления, четкости указаний и требований при многозадачности и срочности их реализации способствовали субъективной безальтернативности транслируемых ей решений в связи с трудностями целостного осмысления всех деталей, компонентов ситуации своего положения.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, указав, что, исходя из требований истца, приведенных ею доводов и доказательств, юридически значимым обстоятельством, подлежащим установлению, является не психическое состояние истицы, а ее психологическое состояние, то есть оценка ее действий на предмет понимания совершаемых ею юридически значимых действий должна исходить не из ее психиатрического состояния, а психологической восприимчивости, внушаемости и возможности в таких условиях объективно оценивать свои действия.

Принимая во внимание результаты проведенной по делу комплексной амбулаторной судебно-психолого-психиатрической экспертизы, пояснения Г.О. и вышеприведенные установленные судом обстоятельства, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что все перечисленное с учетом навязанного истице алгоритма действий со стороны мошенников, свидетельствует о том, что Г.О. не давали время на размышление, все время держали в тонусе, поэтому она могла действовать только по указаниям неизвестных лиц. Таким образом, неспособность продавца Г.О. в момент заключения договора купли-продажи комнаты объективно оценивать происходящее в связи с введением ее в заблуждение и обман неизвестными лицами основана не на психическом непонимании совершаемых ею действия, а на психологическом. То есть Г.О. находилась в состоянии, при котором она понимала значение своих действий, но была введена в заблуждение и обман относительно происходящего, поскольку неизвестными лицами ей была

создана убедительная иллюзия угрозы ее сбережениям в банке и иному имуществу. Все действия неизвестных лиц сопровождались постоянным информированием истца о совершаемых ими попытках предотвратить нависшую над ней угрозу потери имущества, при этом и от нее требовали отчетов о проделываемой под их руководством работы. Кроме того, истец была совершенно убеждена в том, что участвует в операции по поимке мошенников. Истец была предупреждена об уголовной ответственности за неразглашение данной информации и происходящих событий, что, в свою очередь, создавало у нее впечатление и ответственность за происходящее. Суд апелляционной инстанции также отметил, что мошенники действовали искусно и на протяжении 10 дней, не давая истице возможности осознать и понять, что она находится в плену созданного для нее обмана.

На основании изложенного, учитывая высокую степень внушаемости истца, замедленность ее реакций по анализу ситуации, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что ее требования о признании сделки недействительной обоснованы и она действительно не имела намерения на отчуждение: принадлежавшего ей имущества, а действовала под влиянием чужой воли.

Суд апелляционной инстанции также указал, что посредник, оказывающий услуги по продаже имущества истины, ФИО17 действовал недобросовестно и, по всей видимости, находится в связи с лицами, которые обманом убедили истину участвовать в продаже ее имущества и передаче денежных средств неизвестным лицам.

Доводы ответчика о том, что она действовала добросовестно, суд апелляционной инстанции оценил критически, поскольку приобретение имущества, которое явно стоило дороже предложенной ею цены, без выяснения причин не похоже на действия добросовестного участника сделки. Кроме того, установив, что и ФИО17, и ответчик ФИО12 проживают в одном доме, суд апелляционной инстанции указал на наличие сомнений в том, что они не действовали сообща.

Удовлетворяя производные требования истца, суд апелляционной инстанции исходил из того, что поскольку судебная коллегия пришла к выводу о недействительности совершенной сделки, то стороны должны быть возвращены в первоначальное положение. При этом суд указал, что материалы дела подтверждают получение истцом денежной суммы в размере только 1000000 рублей, а не 1500000 рублей, указанной в договоре в качестве цены товара.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции находит, что судебное постановление суда апелляционной инстанции принято с существенным нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно пунктам 2 и 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года N 23 "О судебном решении" решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из изложенных норм процессуального закона и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ по их применению следует, что выводы суда об установленных им фактах должны быть основаны на доказательствах,

исследованных в судебном заседании. При этом бремя доказывания обстоятельств, имеющих значение для данного дела, между сторонами спора подлежит распределению судом на основании норм материального права, регулирующих спорные отношения, а также с учетом требований и возражений сторон.

Исходя из положений статей 67, 71, 195 - 198 ГПК РФ суд обязан исследовать по существу все фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы, а выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть указаны в судебном постановлении убедительным образом со ссылками на нормативные правовые акты и доказательства, отвечающие требованиям относимости и допустимости. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Оценка доказательств и отражение ее результатов в судебном решении являются проявлением дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможность оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом.

Указанные требования процессуального законодательства в полной мере распространяются и на судебные постановления суда апелляционной инстанции.

Между тем, обжалуемый судебный акт не соответствует приведенным требованиям.

Согласно пункту 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не

предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со статьями 153, 154 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со статьями 421, 422 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам).

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (пункт 1).

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (пункт 2).

Пунктом 2 статьи 218 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Основной целью заключения договора купли-продажи является переход права собственности на товар от продавца к покупателю.

Как следует из пункта 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В пункте 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ" разъяснено, что сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (например, гражданско-правовой договор, выдача доверенности, признание долга, заявление о зачете, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки).

При этом сделка может быть признана недействительной как в случае нарушения требований закона (статья 168 ГК РФ), так и по специальным основаниям в случае порока воли при ее совершении, в частности при совершении сделки под влиянием существенного заблуждения или обмана, совершении сделки гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (статьи 177, 178, пункт 2 статьи 179 ГК РФ).

Обращаясь в суд с иском, излагая свои доводы в судах нижестоящих инстанций, Г.О. просила признать заключенный между ней и ответчиком договор купли-продажи недействительным, поскольку у нее не было никакого намерения продавать свое имущество, а неизвестными лицами она была обманута, введена в заблуждение и находилась в таком состоянии, что не могла объективно оценивать действительность и правильно реагировать в сложившейся ситуации, то есть истец ссылаясь на основания недействительности сделки, предусмотренные статьями 177, 178, пунктом 2 статьи 179 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с доводами истца и признавая сделку недействительной по всем вышеуказанным основаниям одновременно, проигнорировал как то, что перечисленные основания являются самостоятельными основаниями для признания сделки

недействительной, так и то, что они являются взаимоисключающими, поскольку заблуждение или обман может иметь место только там, где лицо способно понимать значение своих действий или руководить ими, в свою очередь лицо, не способное понимать значение своих действий или руководить ими, не может быть введено в заблуждение или обмануто ввиду наличия у него интеллектуального и (или) волевого порока.

Помимо этого, в соответствии с пунктом 1 статьи 178 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

Пунктом 2 указанной статьи определено, что при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 данной статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если: сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п. (подпункт 1); сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные (подпункт 2); сторона заблуждается в отношении природы сделки (подпункт 3); сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой (подпункт 4); сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (подпункт 5).

Согласно разъяснениям, данным Конституционным Судом РФ, статья 178 ГК РФ устанавливает ориентиры, которым должны следовать суды при определении того, являлось ли заблуждение, под влиянием которого была совершена сделка, настолько существенным, чтобы его рассматривать в качестве основания для признания сделки недействительной, а также последствия признания такой сделки недействительной, обеспечивает защиту прав лиц, чья действительная воля при совершении сделки была искажена

(определения от 22 апреля 2014 года N 751-О, 28 марта 2017 года N 606-О, 28 февраля 2019 года N 338-О, 31 мая 2022 года N 1313-О и др.).

По смыслу приведенных выше положений недействительной может быть признана сделка, совершенная стороной, находящейся под влиянием заблуждения, существенного на столько, что, если бы она знала о действительном положении дел, то не совершила бы ее, разумно и объективно оценивая ситуацию, в частности о существенности заблуждения может свидетельствовать заблуждение в отношении природы сделки (подпункт 3 пункта 2 статьи 178 ГК РФ) и обстоятельства, которое сторона упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку (подпункт 5 пункта 2 статьи 178 ГК РФ).

В случае заблуждения относительно обстоятельств, из которых сторона исходит при заключении сделки, воля стороны, направленная на совершение сделки, формируется на основании неправильных представлений о тех или иных обстоятельствах, а заблуждение может выражаться в незнании каких-либо обстоятельств или обладании недостоверной информацией о таких обстоятельствах.

Под влиянием заблуждения участник сделки помимо своей воли составляет неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался.

С учетом изложенного, для признания сделки недействительной на основании подпунктом 5 пункта 2 статьи 178 ГК РФ следует установить: упоминает ли сторона сделки в принятой форме волеизъявления существенное обстоятельство, в отношении которого, как выяснилось позже, она заблуждалась; было ли очевидно в момент заключения сделки другой стороне, что ее контрагент заблуждается в отношении указанного обстоятельства. По условиям данного правила сторона не просто заблуждается в отношении

каких-либо обстоятельств, но и упоминает об этих обстоятельствах в своем волеизъявлении, из наличия которых она с очевидностью для всех участников сделки и для суда исходит.

Таким образом, заблуждение в любом раскрытом или очевидном другой стороне обстоятельстве, повлиявшем на согласие стороны вступить в сделку, может быть признано существенным.

При этом в силу пункта 3 статьи 178 ГК РФ заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

Однако в случае, когда имеет место раскрытие стороной мотива сделки либо мотив был очевиден другой стороне в момент ее совершения, распознаваемый мотив приобретает правовое значение вопреки закреплённому в пункте 3 статьи 178 ГК РФ общему запрету на учет заблуждения в мотиве сделки. Другими словами, когда существенность мотива совершения сделки прямо обозначена или была очевидна контрагенту, ситуация выходит из-под сферы запрета, указанного в пункте 3, и переходит в сферу дозволения, закреплённого в подпункте 5 пункта 2 статьи 178 ГК РФ.

Между тем, признавая сделку недействительной по основанию, предусмотренному подпунктом 5 пункта 2 статьи 178 ГК РФ, а именно ввиду того, что при заключении оспариваемого договора купли-продажи комнаты ФИО8 была введена в заблуждение относительно обстоятельств сделки, заключение такой сделки явилось следствием мошеннических действий, в результате которых у истца сложилось ошибочное представление об обстоятельствах сделки, суд апелляционной инстанции не установил названные выше юридически значимые обстоятельства, а именно упоминала ли ФИО8 в своем волеизъявлении существенное обстоятельство (совершение сделки под влиянием третьих лиц, связанным с предотвращением хищения у нее комнаты мошенниками и оказанием помощи правоохранительным органам в поимке злоумышленников путем участия в специальной операции), в отношении которого, как установил суд, она заблуждалась, и было ли

очевидно в момент заключения сделки покупателю Н., что ФИО8 заблуждается в отношении указанного обстоятельства.

Также судебная коллегия отмечает, что согласно правовой позиции, изложенной в пункте 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 декабря 2013 года N 162 "Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 ГК РФ", заблуждение относительно правовых последствий сделки не является основанием для признания ее недействительной по статье 178 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции указал на то, что истец ошибочно воспринимала природу заключаемого ею договора, полагая, что совершаемая ею сделка обеспечит сохранение ее имущества, и что в действительности будет иметь место возвращение ей комнаты, а не ее отчуждение.

Несмотря на то, что в действующем законодательстве не содержится толкования понятия "природа сделки", в теории права и судебной практике под данным термином общепринято понимать совокупность признаков, свойств, условий, характеризующих сущность сделки, ее тип, существенные условия сделки. Обычно, характеризуя правовую природу конкретных сделок, подразумевают сделки одного типа, названные в законодательстве (купля-продажа, аренда, подряд и т.д.), при этом данные сделки разграничивают на основании того, что они имеют одинаковые или схожие свойства, признаки, отличающие их от других сделок, для этих сделок характерно наличие одинаковых существенных условий. Природа сделки позволяет отличать один тип сделки от другого. Таким образом, правовая природа сделки - совокупность существенных условий, признаков, свойств, характерных для конкретного типа сделок, сходных по многим признакам, отличающую его от других типов сделок.

Однако, указывая на заблуждение истца относительно природы оспариваемой сделки, суд не установил, какую иную сделку в итоге намеревалась совершить истец, заблуждаясь относительно ее природы. Отметив личностные особенности ФИО8 (высокая степень внушаемости,

несколько замедленный темп интеллектуальной деятельности, некоторая ригидность мыслительных процессов, некоторое сужение объема внимания и запоминания), существенно снижающие ее способность правильно воспринимать угрозу обмана в условиях психологического воздействия на нее, а также наличие неправильного мнения относительно заключаемой сделки, суд не обосновал, как применительно к требованиям подпункта 3 пункта 2 статьи 178 ГК РФ это свидетельствует о наличии у нее заблуждения относительно существа заключаемой сделки.

Доводам стороны ответчика и третьего лица о том, что ФИО8 последовательно совершала действия по заключению договора купли-продажи комнаты: обратилась к риелтору, подписала договор на оказание его услуг, заключила у нотариуса договор купли-продажи комнаты; переход права собственности на спорную комнату от ФИО8 к Н. зарегистрирован в установленном законом порядке; истцом от покупателя получены денежные средства в счет оплаты комнаты, при этом как риелтору, так и покупателю об отсутствии намерения совершать сделку по продаже комнаты истец не сообщала, как и о том, что оказывает содействие правоохранительным органам; в правоохранительные органы и в Управление Росреестра для проверки информации о совершении мошеннических действий с ее комнатой, сообщенной ей по телефону сторонним лицом, ФИО8 не обратилась, суд апелляционной инстанции какой-либо оценки не дал.

Заслуживают внимание и доводы кассатора о том, что суд постановил судебное постановление только на пояснениях истца, данных ею в рамках рассмотрения настоящего дела и при возбуждении уголовного дела, тогда как ссылок на иные доказательства оказания на ФИО8 воздействия третьими лицами, вследствие чего она заключила оспариваемую сделку, и распоряжение полученными по договору купли-продажи денежными средствами в пользу третьих лиц, в обжалуемом апелляционном определении не содержится и их оценка судом не дана, тогда как в силу положений статьи 56 ГПК РФ бремя доказывания данных обстоятельств возложено на истца.

Ссылка истца на обстоятельство возбуждения уголовного дела по факту завладения неизвестными лицами ее денежными средствами путем ее обмана и введения в заблуждение, на момент вынесения обжалуемого судебного постановления с достоверностью не подтверждало ни факт хищения денежных средств, ни обстоятельства совершения указанного преступления, ни установление виновных лиц, поскольку приговор суда по уголовному делу судом не вынесен и, более того, процессуальные документы по соответствующему уголовному делу судами не исследовались.

Кроме того, основания для применения к спорным правоотношениям положений статьи 178 ГК РФ, указанные судом в решении, не соответствуют диспозиции указанной нормы, поскольку истец в ходе судебного разбирательства утверждала, что сделка ее заключена под влиянием третьих лиц, а не стороны по договору купли-продажи (ответчика).

Одновременно судебная коллегия обращает внимание на то, что истец, заявляя требование о признании сделки недействительной, помимо совершения сделки в таком состоянии, когда не могла понимать значение своих действий или руководить ими, и заблуждения указывала на то, что она заключила сделку под влиянием обмана со стороны третьих лиц.

В пункте 99 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ" разъяснено, что сделка под влиянием обмана, совершенного как стороной такой сделки, так и третьим лицом, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (пункт 2 статьи 179 ГК РФ). Обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (пункт 2 статьи 179 ГК РФ). Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки.

При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман. Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

Определение применимых к спорному правоотношению норм материального права является прерогативой суда. Соответственно, судам следовало дать оценку заявленному истцом ФИО8 основанию признания сделки недействительной через призму положений пункта 2 статьи 179 ГК РФ, в силу которых сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане; считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

При этом в нарушение положений пункта 5 части 2 статьи 329 ГПК РФ никак не мотивированы со ссылками на соответствующие доказательства выводы суда апелляционной инстанции о причастности ответчика Н. и третьего лица ФИО17 к совершению противоправных действий в отношении истца ФИО8 по убеждению последней продать принадлежащее ей имущество и передать денежные средства неизвестным лицам. Более того, суд апелляционной инстанции, делая указанный вывод в рамках рассмотрения настоящего гражданского дела, сослался по тексту апелляционного определения только на предположение наличия указанных обстоятельств без ссылок на доказательства, что не соответствует вышеизложенным нормам процессуального права.

Не мотивированы и выводы суда о недобросовестности ответчика Н. При этом, указывая, что оспариваемая сделка заключена между сторонами по более низкой цене, судом также не приведены ссылки на доказательства, подтверждающие рыночную стоимость комнаты на дату ее продажи. Более того, судом проигнорировано, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5 статьи 10 ГК РФ), а закрепленный пунктом 1 статьи 421 ГК РФ принцип свободы договора предполагает, в том числе, что стороны вправе самостоятельно определить цену договора. При этом суд апелляционной инстанции не привел оснований, по которым в данном случае покупатель должен был быть более осмотрительным при заключении договора, чем продавец.

В силу п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 N 16 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции", если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 ГПК РФ), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств. Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не установлены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 2 части 1 статьи 330 ГПК РФ), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (часть 2 статьи 56 ГПК РФ).

С учетом того, что судом первой инстанции не были установлены вышеизложенные юридически значимые обстоятельства, суду апелляционной инстанции надлежало вынести их на обсуждение участников процесса, и, распределив бремя доказывания, предложить сторонам представить

дополнительные доказательства в их подтверждение, а при наличии затруднений в их предоставлении оказать содействие в их получении.

Таким образом, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что по настоящему делу судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, приведенные выводы суда сделаны без установления обстоятельств, имеющих значение для дела.

Поскольку в настоящем деле судом нижестоящей инстанции были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход дела, без устранения которых невозможна защита законных прав и интересов заявителя, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 14 апреля 2025 года с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 ГПК РФ, судебная коллегия определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 14 апреля 2025 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определение может быть обжаловано в Верховный Суд РФ в срок, не превышающий трех месяцев со дня его вынесения в окончательной форме кассационным судом общей юрисдикции.

Мотивированное определение суда кассационной инстанции изготовлено 26 августа 2025 года.

Председательствующий

М.В.МИЛЛЕР

Судьи

Ж.А.ГОРДЕЕВА

Ю.Ю.ГРИБАНОВ

### **Практико-ориентированное задание 5.**

1. Используя справочные правовые системы заполните формы документов по списку, представленному ниже.

2. Применительно к заполненным формам составьте план по оказанию правовой помощи гражданину и представительству интересов в суде.

3. С помощью сервисов справочных правовых систем составьте таблицу в части судебной практики (суд первой инстанции, суд апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции, суд надзорной инстанции).

4. Изучите: Приказ Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации от 27 декабря 2016 № 251 «Об утверждении Порядка подачи в федеральные суды общей юрисдикции документов в электронном виде, в том числе в форме электронного документа», Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 2017 г. № 57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов». Составьте таблицу о порядке действий по подаче в федеральные суды общей юрисдикции документов в электронном виде.

Список документов для заполнения:

1. Исковое заявление о признании права пользования земельным участком в связи с переходом права собственности на жилой дом.

2. Исковое заявление о выделении в натуре доли в праве общей собственности на жилой дом и земельный участок

3. Исковое заявление о признании права пользования жилым помещением и понуждении к заключению договора социального найма

4. Заявление о признании невозможным совместного проживания и выселении из жилого помещения гражданина, лишённого родительских прав

5. Исковое заявление о признании доли в праве общей собственности на жилое помещение незначительной и выплате ее собственнику денежной компенсации вместо выдела доли

6. Исковое заявление об определении порядка и размера участия в оплате за жилое помещение и коммунальные услуги пропорционально долям в праве собственности

7. Исковое заявление об определении долей в праве общей собственности на жилой дом и о разделе этого жилого дома в натуре

8. Исковое заявление о сохранении принадлежащего на праве собственности жилого помещения (квартиры) в переустроенном и (или) перепланированном состоянии без согласования государственного органа

9. Исковое заявление о выселении бывшего супруга из жилого помещения в связи с прекращением обстоятельств, с учетом которых было вынесено решение суда о предоставлении права пользования таким помещением

10. Исковое заявление о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение и продаже помещения с публичных торгов

11. Исковое заявление о выселении и снятии с регистрационного учета по месту жительства бывшего члена семьи собственника жилого помещения

12. Исковое заявление о признании права собственности на квартиру и обязанности зарегистрировать договор передачи квартиры в собственность граждан

13. Исковое заявление о выселении нанимателя, который нарушает правила пользования жилым помещением.

## **Глава 5. Организационно-правовое сопровождение заключения соглашений, договоров в части права на жилище.**

### **Практическое задание к Главе 5:**

1. Используя справочные правовые системы, заполните представленные в главе формы договоров.
2. Применительно к каждому договору составьте перечень правовых рисков и механизм контроля данных рисков в процессе заключения договора и исполнения договорных обязательств.

### **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (МЕЖДУ ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ)**

#### **Договор дарения доли в праве собственности на жилое помещение (между физическими лицами)**

[место заключения договора]

[дата заключения  
договора]

[Ф. И. О. дарителя] [число, месяц, год] года рождения, проживающий(ая) по адресу [указать адрес регистрации], именуемый(ая) в дальнейшем "Даритель", с одной стороны и

[Ф. И. О. одаряемого] [число, месяц, год] года рождения, проживающий(ая) по адресу [указать адрес регистрации], именуемый(ая) в дальнейшем "Одаряемый", с другой стороны,

а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Даритель безвозмездно передает Одаряемому [размер] доли в праве собственности на жилое помещение площадью [значение] кв. м, расположенное по адресу [указать адрес],

кадастровый номер [значение], [иные характеристики], а Одаряемый принимает указанный объект недвижимого имущества в качестве дара.

1.2. Жилое помещение (далее - Дар) принадлежит Дарителю на праве общей долевой собственности на основании [документы, подтверждающие право собственности] от [число, месяц, год] N [значение], что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости N [значение], выданной [число, месяц, год].

1.3. Жилое помещение состоит из [вписать нужное].

1.4. Даритель гарантирует, что до подписания настоящего договора Дар никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

## **2. Отказ от договора дарения и отмена дарения**

2.1. Одаряемый вправе в любое время до передачи ему Дара от него отказаться. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым.

2.2. Даритель вправе требовать от Одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять Дар.

2.3. Даритель вправе отменить дарение, если Одаряемый совершит покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинит Дарителю телесные повреждения.

2.4. Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение Одаряемого с Даром, представляющим для Дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу его безвозвратной утраты.

2.5. Даритель вправе отменить дарение в случае, если он переживет Одаряемого.

2.6. В случае отмены дарения Одаряемый обязан возвратить Дар, если он сохранился в натуре к моменту отмены дарения.

### **3. Порядок разрешения споров**

3.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

3.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **4. Заключительные положения**

4.1. Переход [размер] доли в праве собственности на жилое помещение, передаваемое по договору дарения к Одаряемому, подлежит государственной регистрации и нотариальному удостоверению. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением договора и государственной регистрацией перехода права собственности, несет [Даритель/Одаряемый].

4.2. Настоящий договор составлен и подписан в трех аутентичных экземплярах, два из которых находятся у Сторон, а третий - в делах нотариуса [Ф. И. О нотариуса, наименование].

4.3. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

4.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

4.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем [вписать нужное, например, почтовых отправлений].

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

4.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является акт приема-передачи недвижимого имущества (жилого помещения) по договору дарения.

4.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **5. Реквизиты и подписи сторон**

Даритель:

Одаряемый:

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[подпись, инициалы, фамилия]

[подпись, инициалы, фамилия]

## **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА СОГЛАШЕНИЯ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ (ОПРЕДЕЛЕНИИ) ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ**

### **Соглашение об установлении (определении) долей в праве общей собственности на жилой дом**

г. [место подписания]

[дата подписания]

Мы, нижеподписавшиеся, гр. РФ [Ф. И. О., паспортные данные], и гр. РФ [Ф. И. О., паспортные данные], именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь главой 16 Гражданского кодекса РФ, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны, являясь сособственниками (выписка из ЕГРН от [число, месяц, год]) жилого дома общей площадью [значение] м<sup>2</sup>, расположенного

по адресу: [вписать нужное] и состоящего из [дать характеристику помещений дома], с прилегающими к нему хозяйственными постройками [перечислить имеющиеся хозпостройки], определили следующие доли в праве общей собственности:

доля [Ф. И. О. сособственника] составляет [вписать нужное] от общей собственности;

доля [Ф. И. О. сособственника] составляет [вписать нужное] от общей собственности.

2. Установленное настоящим соглашением соотношение долей в праве общей собственности на указанный жилой дом может быть изменено в зависимости от дальнейших вкладов каждого из сособственников в образование и приращение общего имущества.

3. Настоящее соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации распределения долей и составлено в трех экземплярах, один из которых хранится в [наименование органа регистрации прав], и по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон:

[подпись, Ф. И. О.]

[подпись, Ф. И. О.]

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО  
ДОМА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ  
НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНЕМУ**

**Договор купли-продажи жилого дома, принадлежащего на праве  
собственности несовершеннолетнему**

[место заключения договора]

[число, месяц, год]

[Ф. И. О. Продавца], [значение] года рождения, паспорт: [серия, номер, выдан кем и когда], зарегистрированный по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и

[Ф. И. О. Покупателя], [значение] года рождения, паспорт: [серия, номер, выдан кем и когда], зарегистрированный по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

## **1. Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя в обусловленный договором срок жилой дом, а Покупатель обязуется выплатить Продавцу обусловленную настоящим договором цену.

1.2. Передаваемый по настоящему договору жилой дом расположен по адресу [вписать нужное] и имеет следующие характеристики: [указать технические характеристики, количество этажей, комнат, входов в дом, общую площадь, площадь жилых помещений и др.].

1.3. По настоящему договору Покупателю одновременно с передачей права собственности на жилой дом передается право собственности на земельный участок, площадью [вписать нужное] с кадастровым номером [значение].

1.4. Отчуждаемый жилой дом принадлежит Продавцу на праве собственности на основании [указать правоустанавливающий документ и его реквизиты], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год].

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании [указать правоустанавливающий документ и его реквизиты], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год].

1.5. Согласие [родителя/усыновителя/попечителя, Ф. И. О.] на совершение Продавцом сделки по купле-продаже жилого дома, указанного в п. 1.2 настоящего договора, получено [число, месяц, год].

Разрешение органа опеки и попечительства на совершение сделки получено [число, месяц, год].

1.6. Продавец подтверждает отсутствие каких-либо не названных в настоящем договоре обременений в отношении отчуждаемых жилого дома и земельного участка.

На момент заключения настоящего договора в жилом доме никто не зарегистрирован и не проживает.

1.7. Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего договора все счета за предоставленные коммунальные услуги, услуги связи (телефон, интернет), налоговые и иные обязательные платежи в отношении дома и земельного участка оплачены, задолженностей не имеется.

## **2. Цена договора и порядок расчетов**

2.1. Стоимость указанных в пунктах 1.2 и 1.3 настоящего договора объектов недвижимого имущества составляет [сумма цифрами и прописью] рублей.

Цена договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.2. Покупатель единовременно выплачивает Продавцу сумму, указанную в п. 2.1. настоящего договора, в день его подписания.

После получения денег Продавец выдает Покупателю расписку, подтверждающую данный факт.

## **3. Обязательства сторон**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Покупателю в собственность земельный участок и расположенный на нем жилой дом, являющиеся предметом настоящего договора, по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.1.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимого имущества.

3.1.3. При подписании Акта приема-передачи передать Покупателю следующие документы на жилой дом и земельный участок: [вписать нужное].

3.1.4. Осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой к продаже.

3.1.5. Нести обязательства по уплате коммунальных и иных платежей до подписания Акта приема-передачи жилого дома.

3.1.6. Принять произведенную Покупателем оплату.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость жилого дома и земельного участка в размере и порядке, установленном настоящим договором.

3.2.2. Принять жилой дом и земельный участок на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности.

#### **4. Переход права собственности**

4.1. Переход права собственности на объекты недвижимого имущества по настоящему договору к Покупателю подлежит государственной регистрации.

4.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

4.3. До подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемого имущества и ответственность за его сохранность несет Продавец.

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока передачи недвижимого имущества Покупателю Продавец уплачивает за

каждый день просрочки неустойку в размере [значение] % от стоимости имущества.

5.3. При просрочке оплаты Покупатель обязан уплатить Продавцу пени в размере [значение] % от стоимости имущества за каждый день просрочки платежа.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, подлежит применению действующее гражданское законодательство Российской Федерации.

6.3. Споры которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае недостижения согласия между Сторонами, спор будет рассматриваться в судебном порядке.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

6.5. Приложение к договору:

- Акт приема-передачи жилого дома и земельного участка;
- Согласие [родителя/усыновителя/попечителя, Ф. И. О.] на совершение сделки;
- Разрешение органа опеки и попечительства на совершение сделки.

## **7. Реквизиты и подписи сторон**

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Продавец                     | Покупатель                   |
| [вписать нужное]             | [вписать нужное]             |
| [подпись, инициалы, фамилия] | [подпись, инициалы, фамилия] |

## **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ЖИЛЫМ ДОМОМ**

## Договор аренды земельного участка с жилым домом

[место заключения договора]

[число, месяц, год]

[**Полное наименование арендодателя**] в лице [**должность, Ф. И. О.**], действующего на основании [**наименование документа, подтверждающего полномочия**], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и

[**полное наименование арендатора**] в лице [**должность, Ф. И. О.**], действующего на основании [**наименование документа, подтверждающего полномочия**], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату земельный участок с жилым домом, расположенные по адресу: [вписать нужное].

1.2. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается [указать документ, подтверждающий право собственности, серию, номер, когда и кем выдан], о чем в Едином государственном реестре недвижимости [дата] сделана запись о регистрации N [указать номер].

Земельный участок имеет категорию земель: [вписать нужное], разрешенное использование: [вписать нужное], общая площадь [значение] кв. м, кадастровый номер [значение].

1.3. Жилой дом принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается [указать документ, подтверждающий право собственности, серию, номер, когда и кем выдан], о чем в Едином государственном реестре недвижимости [дата] сделана запись о регистрации N [указать номер].

Жилой дом состоит из [указать количество] комнат [и подсобных помещений при наличии], имеет [указать количество] этажей, общая площадь жилого дома составляет [значение] кв. м.

*Примечание. При наличии других построек на земельном участке договор можно дополнить пунктом: «На земельном участке расположены следующие приспособления и строения [вписать нужное]. Указанные строения и приспособления так же, как и жилой дом, переходят Арендатору во временное пользование».*

1.4. Земельный участок не обременен сервитутами./Земельный участок обременен следующими сервитутами: [вписать нужное].

1.5. Арендатор использует жилой дом для проживания следующих лиц: [вписать нужное].

1.6. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего договора земельный участок и жилой дом (далее - Объект) никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоят.

## **2. Арендная плата и порядок расчетов**

2.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет [вписать нужное] за [единица измерения] в месяц. Арендная плата изменению в течение срока действия Договора не подлежит.

2.2. Указанная плата выплачивается первоначально авансом за [значение] месяцев, а затем не позднее [значение] числа каждого месяца за последующий месяц.

2.3. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств безналичным путем на счет Арендодателя [указать реквизиты].

2.4. Оплату коммунальных услуг, потребляемой электроэнергии, а также междугородних и международных телефонных переговоров, иных платных услуг телефонной связи, в том числе Интернета, Арендатор осуществляет самостоятельно на основании платежных документов, согласно тарифам соответствующих организаций.

2.5. В течение [указать количество] рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Арендатор перечисляет на счет Арендодателя обеспечительный платеж, сумма которого составляет [вписать нужное]. Указанный платеж устанавливается в обеспечение оплаты задолженностей за аренду Объекта, платных услуг по обслуживанию Объекта, обязанность оплаты которых лежит на Арендаторе, а также в обеспечение сохранности переданного Арендатору имущества.

2.6. По истечении срока действия Договора сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет арендной платы за последний месяц аренды или возвращается Арендатору по соглашению сторон.

### **3. Срок аренды**

3.1. Настоящий договор заключен на срок [значение] месяцев с [число, месяц, год] по [число, месяц, год].

*Примечание. В соответствии с п. 1 ст. 683 ГК РФ срок данного договора не может превышать 5 лет. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды будет считаться заключенным на пять лет.*

3.2. По истечении срока Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

3.3. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

### **4. Обязанности и права арендодателя**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Предоставить Арендатору Объект в состоянии, соответствующем условиям Договора.

4.1.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в использовании Объекта.

4.1.3. Письменно предупредить Арендатора не позднее чем за 3 месяца до истечения срока действия настоящего Договора о своем намерении перезаключить Договор на новых условиях или об отказе от заключения нового договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года Объект в аренду.

4.1.4. Устранять последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине Арендатора своими силами.

4.1.5. Производить за свой счет капитальный ремонт Объекта.

4.1.6. Возмещать Арендатору стоимость улучшений Объекта, неотделимых без вреда для Объекта, в случаях, когда Арендатор осуществил такие улучшения своими силами и за свой счет при наличии на то письменного согласия Арендодателя.

4.1.7. При выезде Арендатора из Объекта вернуть ему обеспечительный платеж, если условия для его удержания в соответствии с п. 2.5 Договора отсутствуют.

4.1.8. Принять от Арендатора по акту приема-возврата Объекта в [вписать нужное]-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1 Осуществлять проверку состояния Объекта и находящегося в нем имущества [указать количество] раз в месяц в предварительно согласованное с Арендатором время.

4.2.2. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Объект не в соответствии с его назначением и условиями настоящего договора.

4.2.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы потребовать от него досрочного внесения арендной платы в течение [указать срок] за два срока подряд.

## **5. Обязанности и права арендатора**

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Использовать Объект в соответствии с его назначением. Использовать жилой дом только для проживания лиц, указанных в п. 1.5 Договора.

5.1.2. Своевременно вносить арендную плату за пользование Объектом.

5.1.3. Своевременно оплачивать счета за коммунальные услуги, а именно [вписать нужное].

5.1.4. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

5.1.5. Содержать Объект в чистоте и порядке, обеспечивать сохранность и поддерживать его в надлежащем состоянии.

5.1.6. Бережно относиться к имуществу Арендодателя, находящемуся в Объекте.

5.1.7. Устранять последствия аварий, произошедших по вине Арендатора и/или проживающих с ним лиц. Сообщать Арендодателю обо всех авариях, происшествиях и посещениях проверяющих органов, а также иных значимых для Арендодателя событиях, не позднее [указать количество] часов с момента события.

5.1.8. Не нарушать права и интересы владельцев прилегающих земельных участков.

5.1.9. Беспрепятственно допускать Арендодателя в Объект.

5.1.10. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба имуществу Арендодателя в результате пожара, залива, противоправных действий третьих лиц и т.д., незамедлительно известить об этом Арендодателя, а при его отсутствии - заявить об этом в соответствующие компетентные органы.

5.1.11. Передавать Арендодателю все документы и почтовые отправления, а также любую касающуюся его информацию.

5.1.12. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю Объект в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом их естественного физического износа, по истечении срока Договора.

5.2. Арендатор вправе:

5.2.1. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим Договором, или состояние Объекта существенно ухудшились.

5.2.2. По истечении срока Договора заключить договор на новый срок.

5.3. Арендатор не вправе без согласования с Арендодателем:

5.3.1. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения на земельном участке.

5.3.2. Устанавливать какое-либо оборудование на Объекте.

5.3.3. Сдавать Объект в субаренду, переуступать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

5.3.4. Осуществлять переустройство и реконструкцию Объекта.

5.3.5. Вселять в жилой дом иных лиц, не указанных в п. 1.5. настоящего Договора.

## **6. Условия улучшения объекта**

6.1. Улучшения Объекта, осуществленные Арендатором за свой счет и которые могут быть отделимы без вреда для Объекта, являются собственностью Арендатора. По соглашению Сторон договора Арендодатель вправе оплатить расходы Арендатора по улучшению Объекта, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.

6.2. Арендодатель вправе не возмещать Арендатору расходы по улучшению Объекта, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для Объекта и осуществлены Арендатором без согласия на то Арендодателя.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего

Договора он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Объекта, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора.

7.3. В случаях, когда недостатки Объекта были оговорены при заключении договора, были известны Арендатору либо должны были быть выявлены им при осмотре Объекта при заключении договора или передаче его Арендатору в пользование по договору, Арендодатель не отвечает за подобные недостатки.

7.4. Арендодатель не несет ответственности за сбой в работе коммунальных служб: подача воды, электричество, отопление, телевидение.

7.5. Если в ходе исполнения настоящего Договора будет выявлен факт нарушения Арендодателем п. 1.6 Договора, а именно факт сообщения им недостоверных сведений, препятствующих либо делающих невозможным использование Объекта, Арендодатель обязан уплатить Арендатору штраф в размере [значение].

7.6. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере [значение] % от суммы долга за каждый день просрочки.

7.7. В случае использования Объект не в соответствии с его назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в [значение]-кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

7.8. При обнаружении Арендатором в процессе исполнения настоящего Договора задолженности Арендодателя по платежам за Объект, которая

затрудняет или делает невозможным нормальное использование Объекта для проживания, Арендатор вправе самостоятельно погасить выявленную задолженность за счет причитающейся Арендодателю суммы арендной платы.

7.9. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы и/или факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти Сторон, как-то: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по Договору обязательств.

7.10. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки (реальный ущерб), причиненный задержкой возврата сданного внаем земельного участка.

## **8. Изменение и прекращение договора**

8.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

8.2. Арендатор вправе в любое время расторгнуть Договор с письменным предупреждением Арендодателя за три месяца.

8.3. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями настоящего договора;

- переданный Арендатору Объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта;

- Объект в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8.4. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Объектом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Передача Объекта Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

9.2. В случае прекращения настоящего договора Объект должен быть возвращен Арендодателю по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

9.3. Любые споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат окончательному урегулированию в судебном порядке.

9.4. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

*Примечание. В соответствии с п. 2 ст. 26 Земельного кодекса РФ, п. 2 ст. 674 ГК РФ договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации. В случае если договор подлежит государственной регистрации.*

9.5. Настоящий Договор вступает в силу с даты его регистрации в [наименование органа регистрации прав в случае, если договор аренды подлежит регистрации].

## **10. Реквизиты и подписи сторон**

Арендодатель

Арендатор

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[должность, подпись, инициалы,  
фамилия]

[должность, подпись, инициалы,  
фамилия]

М. П.

М. П.

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) ГРАЖДАНИНОМ У ГРАЖДАНИНА (С  
ВОЗЛОЖЕНИЕМ НА НАНИМАТЕЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОПЛАТЕ  
КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ)**

**Договор найма жилого помещения (квартиры) гражданином у  
гражданина (с возложением на нанимателя обязательств по оплате  
коммунальных платежей)**

[наименование населенного пункта]

[число, месяц, год прописью]

Гражданин(ка) [Ф. И. О. указать полностью], проживающий(ая) по адресу: [полный адрес], паспорт серии [вписать нужное] N [вписать нужное], выдан [число, месяц, год] [наименование выдавшего органа], код подразделения [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наймодатель", действующий(ая) от своего имени, с одной стороны и гражданин (ка) [Ф. И. О. указать полностью], проживающий(ая) по адресу: [полный адрес], паспорт серии [вписать нужное] N [вписать нужное], выдан [число, месяц, год] [наименование выдавшего органа], код подразделения [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", действующий(ая) от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и пользование за плату квартиру, находящуюся по адресу: [вписать нужное] область, [населенный пункт: район, город, поселок, деревня], улица [вписать нужное], дом N [вписать нужное], корпус (строение) N [вписать нужное], квартира N [значение].

Полезная площадь квартиры составляет [цифрами и прописью] кв. м и она состоит из [значение] комнат.

Комнаты имеют площадь:

1-я комната - [цифрами и прописью] кв. м;

[Значение комнаты по порядку] комната - [цифрами и прописью] кв. м.

[Количество пунктов соответствует числу комнат].

Квартира находится в многоэтажном [указать тип дома: кирпичный, блочный, другое] доме на [значение] этаже.

1.2. Указанная квартира принадлежит Наймодателю по праву собственности на основании [наименование правоустанавливающего документа], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год], регистрационный номер [вписать нужное] в Едином государственном реестре недвижимости от [число, месяц, год].

1.3. В квартире находится телефон N [вписать нужное].

1.4. Наймодатель передает в пользование имущество, находящееся в квартире, согласно описи, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Квартира передается в пользование для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из [значение] человек.

*Примечание. Необходимо указать полностью фамилию, имя, отчество, паспортные данные каждого члена семьи и степень родства.*

## **2. Порядок передачи квартиры и имущества**

2.1. В течение [значение] дней с момента подписания настоящего Договора квартира и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Квартира передается по Акту сдачи-приемки, подписываемому Наймодателем и Нанимателем.

2.3. С момента подписания Акта сдачи-приемки квартира и имущество считаются сданными Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в квартиру, комнат (если таковые имеются), а также ключи от подъезда и секции.

## **3. Срок найма**

3.1. Срок найма составляет [значение] лет (месяцев).

Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет.

3.2. По обоюдному согласию Сторон срок найма может быть сокращен.

## **4. Плата по Договору найма и порядок расчетов**

4.1. Плата за наем квартиры и пользование имуществом, находящимся в квартире, составляет [значение] рублей в месяц.

4.2. Указанная плата выплачивается первоначально авансом за [значение] месяцев, а затем не позднее [значение] числа каждого месяца за последующий месяц.

4.3. Оплата осуществляется Нанимателем на лицевой счет Наймодателя в [указать название банка] с указанием "Оплата за наем квартиры".

4.4. Оплату коммунальных услуг, потребляемой электроэнергии, а также междугородних и международных телефонных переговоров, иных платных услуг телефонной связи, в том числе Интернета, Наниматель осуществляет самостоятельно на основании платежных документов, согласно тарифам соответствующих организаций.

## **5. Права и обязанности Наймодателя**

5.1. Наймодатель обязан:

5.1.1. Передать Нанимателю квартиру и имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора найма, назначению и пригодности квартиры и имущества для проживания людей.

5.2. Наймодатель имеет право [значение] раз в [значение] месяц(ев) осуществлять проверку порядка использования Нанимателем квартиры и имущества.

## **6. Права и обязанности Нанимателя**

6.1. Наниматель обязан:

6.1.1. Использовать квартиру и имущество исключительно для проживания Нанимателя и членов его семьи, оговоренных в п. 1.5 настоящего Договора.

6.1.2. Своевременно вносить плату за пользование квартирой (плату за наем) в согласованном с Наймодателем порядке, а также производить платежи, указанные в п. 4.4 настоящего договора, и предоставлять по требованию Наймодателя оплаченные счета, квитанции по указанным платежам.

6.1.3. Поддерживать квартиру в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно п. 4 ст. 30 ЖК РФ.

6.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в квартире.

6.1.5. За свой счет устранять последствия аварий и неисправностей, произошедших в квартире по вине Нанимателя.

6.1.6. Соблюдать меры пожарной безопасности.

6.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку квартиры без согласия Наймодателя.

6.1.8. Беспрепятственно допускать Наймодателя в квартиру для проверки порядка ее использования.

6.1.9. Передать квартиру в течение [значение] дней после окончания срока действия настоящего Договора в состоянии, в котором Наниматель принял в аренду квартиру с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. Оформить квартиру по своему усмотрению.

6.2.2. Заменить замки от входной двери и [значение] комнат при согласии Наймодателя.

6.2.3. По согласованию с Наймодателем установить охранную сигнализацию.

## **7. Условия улучшения квартиры**

7.1. Наниматель может по согласованию с Наймодателем производить улучшения квартиры.

7.2. Если улучшения квартиры могут быть отделимы без вреда для квартиры, то эти улучшения Наниматель производит за свой счет и они являются собственностью Нанимателя. Если эти улучшения оплачиваются Наймодателем, то они являются собственностью Наймодателя.

7.3. Если улучшения квартиры являются неотделимыми без вреда для квартиры и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель имеет право не возмещать Нанимателю расходы по улучшению квартиры и эти улучшения считаются собственностью Наймодателя.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования квартирой и имуществом Нанимателем нанесен ущерб квартире и имуществу, Наниматель обязан возместить Наймодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 ГК РФ.

8.3. Наймода́тель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор найма:

- если Наниматель не оплачивает наем квартиры в течение [значение] дней (месяцев);

- в случае использования квартиры не для проживания Нанимателя и членов его семьи.

8.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры и (или) имущества в течение срока действия настоящего Договора найма лежит на Наймодателе.

## **9. Порядок возврата квартиры и имущества**

9.1. По истечении срока найма Наниматель обязан передать Наймодателю квартиру и имущество в течение [значение] дней с момента окончания срока действия настоящего Договора по Акту сдачи-приемки.

9.2. В течение срока, указанного в п. 9.1 настоящего Договора, Наниматель обязан выехать из квартиры и подготовить ее к передаче Наймодателю.

9.3. С момента подписания Акта сдачи-приемки квартира и имущество считаются переданными Наймодателю.

9.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наниматель обязан передать Наймодателю ключи от входной двери и [значение] комнат (если таковые имеются), а также ключи от подъезда и секции.

9.5. Квартира и имущество должны быть переданы Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы в наем с учетом нормального износа.

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в квартире Нанимателем, переходят к Наймодателю без возмещения произведенных Нанимателем затрат.

9.7. Отделимые улучшения Наниматель может из квартиры изъять, если они произведены за его счет и Наймодатель не согласился их оплатить.

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Все споры и (или) разногласия, могущие возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

## **11. Особые условия**

11.1. Наймодатель заявляет о том, что он является единственным собственником сдаваемой в наем квартиры.

11.2. Сдаваемая квартира не заложена, на нее не наложен арест и она не является предметом исков третьих лиц.

11.3. Наниматель и Наймодатель заявляют о том, что они дееспособны, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологическом диспансере не состоят.

11.4. Наймодатель сдает квартиру в аренду свободной от проживания третьих лиц.

## **12. Прочие условия**

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, действует и подлежит применению законодательство Российской Федерации.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными лицами.

12.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## **13. Адреса и реквизиты сторон**

Наймодатель

Наниматель

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[подпись, инициалы, фамилия]

[подпись, инициалы, фамилия]

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ, ПРИОБРЕТАЕМОГО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ  
МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА**

**Договор купли-продажи жилого помещения, приобретаемого с  
использованием материнского (семейного) капитала**

[место заключения договора]

[дата заключения договора]

[Ф. И. О./наименование лица], именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, Устава, Доверенности], с одной стороны и

[Ф. И. О.], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность жилое помещение - квартиру, расположенную по адресу: [вписать нужное].

1.2. Указанная квартира расположена на [значение] этаже [этажность] жилого дома, состоит из [количество] комнат(ы), имеет общую площадь [кв. м], в том числе жилую - [кв. м], кадастровый номер [вписать нужное].

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов: **[вписать нужное]**.

1.4. Право собственности на указанную квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости **[дата регистрации]**, запись о регистрации N **[вписать нужное]**, что удостоверяется выпиской из ЕГРН от **[число, месяц, год]**.

## **2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Общая стоимость квартиры исходя из ее фактического размера составляет **[цифрами и прописью]** рублей. Указанная стоимость является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель производит оплату стоимости квартиры с использованием материнского (семейного) капитала в сумме **[цифрами и прописью]** рублей.

Оставшаяся стоимость квартиры в размере **[цифрами и прописью]** рублей оплачивается наличными денежными средствами.

2.3. Наличные денежные средства передаются Продавцу Покупателем непосредственно перед подписанием настоящего договора.

2.4. Средства материнского капитала перечисляются Фондом пенсионного и социального страхования Российской Федерации в счет оплаты приобретаемого жилого помещения на расчетный счет Продавца в установленном законом порядке.

2.5. Все расходы, связанные с оформлением настоящего договора и государственной регистрацией прав в соответствии с действующим законодательством, Стороны несут совместно. Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего договора, и уплачиваются ими по мере необходимости и своевременно.

### **3. Передача жилого помещения и переход права собственности к Покупателю**

3.1. Передача жилого помещения Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по двухстороннему Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается вместе с подписанием настоящего договора.

3.2. Подготовка жилого помещения к передаче является обязанностью Продавца и осуществляется за его счет.

3.3. Право собственности на квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

### **4. Гарантии состоятельности сделки**

4.1. Риск случайной гибели или порчи квартиры до момента, определенного в п. 3.3 настоящего договора лежит на Продавце.

4.2. Продавец гарантирует, что указанная в настоящем договоре квартира никому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от законных прав третьих лиц.

### **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Продавец обязан:

1) передать Покупателю в собственность без каких-либо изъятий квартиру, являющуюся предметом настоящего договора в соответствии с Передаточным актом в порядке и сроки, установленные настоящим договором;

2) предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение;

3) осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с предпродажной подготовкой квартиры и государственной регистрацией перехода права собственности на квартиру;

4) принять произведенную Покупателем оплату.

5.2. Покупатель обязан:

- 1) оплатить квартиру в размере и порядке, установленных настоящим договором;
- 2) принять жилое помещение на условиях, предусмотренных настоящим договором;
- 3) нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на квартиру.

## **6. Заключительные положения**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора виновная Сторона возмещает другой Стороне все возникшие в результате этого убытки.

6.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## **7. Реквизиты и подписи Сторон**

Продавец

[вписать нужное]

[вписать нужное]

Покупатель

[сведения о документе,

удостоверяющем личность, место  
жительства/регистрации]

[Личная подпись] [Ф. И. О.]

**Акт приема-передачи жилого помещения по договору купли-  
продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием  
материнского (семейного) капитала**

[место заключения договора]

[дата заключения договора]

[Ф. И. О./наименование лица], именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, Устава, Доверенности], с одной стороны и

[Ф. И. О.], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность жилое помещение - [значение]-комнатную квартиру общей площадью [кв. м], в том числе жилой площадью - [кв. м], расположенную на [значение] этаже [значение]-этажного жилого дома по адресу: [вписать нужное], кадастровый номер [вписать нужное], свободную от любых прав третьих лиц, являющуюся предметом договора купли-продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием жилищных сертификатов.

2. Покупатель принимает указанную квартиру в собственность, в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего Акта и договора купли-продажи и распоряжается ею по своему усмотрению после государственной регистрации перехода права собственности к нему.

3. Квартира по техническому состоянию соответствует санитарным и техническим требованиям.

4. Одновременно с передачей квартиры Застройщик передает Покупателю относящиеся к ней документы - технический паспорт, [вписать нужное]

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

6. С момента подписания настоящего Акта обязанность Продавца по передаче указанной квартиры считается исполненной.

7. Реквизиты и подписи Сторон:

Продавец

[вписать нужное]

Покупатель

[Личная подпись] [Ф. И. О.]

[вписать нужное]

## ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ДОМА С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

### Договор купли-продажи жилого дома с рассрочкой платежа

[место заключения договора]

[число, месяц, год]

[Ф. И. О. Продавца], [значение] года рождения, паспорт: [серия, номер, выдан кем и когда], зарегистрированный по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и [Ф. И. О. Покупателя], [значение] года рождения, паспорт: [серия, номер, выдан кем и когда], зарегистрированный по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя в обусловленный договором срок жилой дом, а Покупатель обязуется выплатить Продавцу обусловленную настоящим договором цену.

1.2. Передаваемый по настоящему договору жилой дом расположен по адресу [вписать нужное] и имеет следующие характеристики: [указать технические характеристики, количество этажей, комнат, входов в дом, общую площадь, площадь жилых помещений и др.].

1.3. По настоящему договору Покупателю одновременно с передачей права собственности на жилой дом передается право собственности на земельный участок, площадью [вписать нужное] с кадастровым номером [значение].

1.4. Отчуждаемый жилой дом принадлежит Продавцу на праве собственности на основании [указать правоустанавливающий документ и

его реквизиты], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год].

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании [указать правоустанавливающий документ и его реквизиты], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год].

1.5. Продавец подтверждает отсутствие каких-либо не названных в настоящем договоре обременений в отношении отчуждаемых жилого дома и земельного участка.

На момент заключения настоящего договора в жилом доме никто не зарегистрирован и не проживает.

1.6. Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего договора все счета за предоставленные коммунальные услуги, услуги связи (телефон, интернет), налоговые и иные обязательные платежи в отношении дома и земельного участка оплачены, задолженностей не имеется.

## **2. Цена договора и порядок расчетов**

2.1. Стоимость указанных в пунктах 1.2 и 1.3 настоящего договора объектов недвижимого имущества составляет [сумма цифрами и прописью] рублей.

Цена договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.2. Покупатель выплачивает Продавцу сумму, указанную в п. 2.1. настоящего договора, в рассрочку:

- [сумма цифрами и прописью] рублей в срок до [число, месяц, год];
- [сумма цифрами и прописью] рублей в срок до [число, месяц, год];
- [сумма цифрами и прописью] рублей в срок до [число, месяц, год].

2.3. Покупатель вправе досрочно исполнить обязательства по оплате.

2.4. Расчет между Сторонами осуществляется [указать порядок передачи денег, например, путем безналичного перечисления суммы на расчетный счет, указанный продавцом при подписании настоящего договора, или наличными денежными средствами].

### **3. Обязательства сторон**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Покупателю в собственность земельный участок и расположенный на нем жилой дом, являющиеся предметом настоящего договора, по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.1.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

3.1.3. При подписании Акта приема-передачи передать Покупателю следующие документы на жилой дом и земельный участок: [вписать нужное].

3.1.4. Осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой к продаже.

3.1.5. Нести обязательства по уплате коммунальных и иных платежей до подписания Акта приема-передачи жилого дома.

3.1.6. Принять произведенную Покупателем оплату.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость жилого дома и земельного участка в соответствии со сроками, указанными в п. 2.3. настоящего договора.

3.2.2. Принять жилой дом и земельный участок на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности.

### **4. Переход права собственности**

4.1. Переход права собственности на объекты недвижимого имущества по настоящему договору к Покупателю подлежит государственной регистрации.

4.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

4.3. До подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемого имущества и ответственность за его сохранность несет Продавец.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока передачи недвижимого имущества Покупателю Продавец уплачивает за каждый день просрочки неустойку в размере [значение] % от стоимости имущества.

5.3. В случае просрочки очередного платежа по договору Покупатель выплачивает Продавцу пеню в размере [вписать нужное] % от суммы платежа за каждый день просрочки.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

6.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, подлежит применению действующее гражданское законодательство Российской Федерации.

6.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае недостижения согласия между Сторонами спор будет рассматриваться в судебном порядке.

6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Неотъемлемой частью настоящего договора является Акт приема-передачи жилого дома и земельного участка, на котором он расположен.

## 7. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
|--|--|
| Продавец<br>[вписать нужное]<br>[подпись, инициалы, фамилия] | Покупатель<br>[вписать нужное]<br>[подпись, инициалы, фамилия] |
|--|--|

### ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ОПЛАТА ПРОИЗВОДИТСЯ ЖИЛИЩНЫМИ СЕРТИФИКАТАМИ И ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ)

#### Договор купли-продажи жилого помещения (оплата производится жилищными сертификатами и денежными средствами)

г. [место заключения договора]

[дата заключения договора]

[полное наименование], именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, Устава, Доверенности], с одной стороны и [сведения о покупателе], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность жилое помещение - квартиру, расположенную по адресу: [вписать нужное].

1.2. Указанная квартира расположена на [значение] этаже [этажность] жилого дома, состоит из [количество] комнат(ы), имеет общую площадь [значение]([вписать нужное]) кв.м., в том числе жилую - [значение] кв.м., кадастровый номер [вписать нужное].

1.3. Квартира принадлежит Застройщику на праве собственности на основании следующих документов: [вписать нужное], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год].

Право собственности на указанную квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [дата регистрации], запись регистрации N [вписать нужное].

## **2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Стоимость 1 кв.м. квартиры составляет [цифрами и прописью] рублей.

2.2. Общая стоимость квартиры, исходя из ее фактического размера, составляет [цифрами и прописью] рублей. Указанная стоимость является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Покупатель оплачивает [значение] процентов общей площади квартиры жилищными сертификатами в количестве [значение] штук, номиналом [значение] кв.м. каждый, что эквивалентно [цифрами и прописью] рублям.

Оставшаяся стоимость квартиры оплачивается денежными средствами в размере [цифрами и прописью] рублей.

*Примечание. Согласно пункту 8 Положения о выпуске и обращении жилищных сертификатов, утвержденного Указом Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1182, Собственник жилищных сертификатов, соответствующих не менее 30 процентам общей площади квартиры определенного типа, имеет право на заключение с эмитентом договора купли-продажи на приобретение при условии оплаты в любой форме оставшейся стоимости квартиры.*

2.4. Погашение жилищных сертификатов производится в момент подписания акта приема-передачи квартиры.

2.5. Все расходы, связанные с оформлением настоящего договора и государственной регистрацией перехода права собственности в соответствии с действующим законодательством несет Покупатель. Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.2 настоящего договора и уплачиваются им по мере необходимости и своевременно.

### **3. Передача жилого помещения и переход права собственности к Покупателю**

3.1. Передача жилого помещения Застройщиком и принятие его Покупателем осуществляется по двухстороннему Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается вместе с подписанием настоящего договора.

3.2. Подготовка жилого помещения к передаче является обязанностью Застройщика и осуществляется за его счет.

3.3. Право собственности на квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

### **4. Гарантии состоятельности сделки**

4.1. Риск случайной гибели или порчи квартиры до момента, определенного в п. 3.3. настоящего договора, лежит на Застройщике.

4.2. Застройщик гарантирует, что указанная в настоящем договоре квартира никому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от законных прав третьих лиц.

### **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. передать Покупателю в собственность без каких-либо изъятий квартиру, являющуюся предметом настоящего договора в соответствии с Передачным актом в порядке и в сроки, установленные настоящим договором;

5.1.2. предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение;

5.1.3. осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой квартиры к продаже;

5.1.4. принять произведенную Покупателем оплату;

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. оплатить квартиру в размере и порядке, установленном настоящим договором;

5.2.2. принять жилое помещение на условиях, предусмотренных настоящим договором;

5.2.3. нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на квартиру.

## **6. Заключительные положения**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора виновная Сторона возмещает другой Стороне все возникшие в результате этого убытки.

6.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## **7. Реквизиты и подписи Сторон**

Застройщик

Покупатель

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

**Приложение к договору купли-продажи жилого помещения,  
приобретаемого с использованием жилищных сертификатов  
Акт приема-передачи жилого помещения по договору купли-  
продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием  
жилищных сертификатов**

г. [место заключения договора]

[дата заключения договора]

[полное наименование], именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, Устава, Доверенности], с одной стороны

и [сведения о покупателе], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Застройщик передает, а Покупатель принимает в собственность жилое помещение - [вписать нужное]комнатную квартиру общей площадью [значение] кв.м., в том числе жилой площадью - [значение] кв.м., расположенную на [значение] этаже [вписать нужное]этажного жилого дома по адресу: [вписать нужное], кадастровый номер [вписать нужное], свободную от любых прав третьих лиц, являющуюся предметом договора купли-продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием жилищных сертификатов.

2. При подписании настоящего Акта приема-передачи погашаются предъявленные Покупателем жилищные сертификаты в количестве [значение] штук, номиналом [значение] кв.м. каждый, что означает прекращение обязательства Застройщика перед Покупателем путем предоставления последнему в собственность указанной квартиры. Окончательный расчет между Сторонами за передаваемую квартиру полностью произведен.

3. Покупатель принимает указанную квартиру в собственность, в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего Акта и договора купли-продажи и распоряжается ею по своему усмотрению после государственной регистрации перехода права собственности к нему.

4. Квартира по техническому состоянию отвечает проектным условиям, соответствует санитарным и техническим требованиям.

5. Одновременно с передачей квартиры Застройщик передает Покупателю относящиеся к ней документы - технический паспорт, [вписать нужное].

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

7. С момента подписания настоящего Акта указанная квартира переходит Покупателю, обязанность Застройщика по передаче квартиры считается исполненной.

### **Реквизиты и подписи Сторон**

Застройщик

Покупатель

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

## **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПРИОБРЕТАЕМОГО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЖИЛИЩНЫХ СЕРТИФИКАТОВ**

### **Договор купли-продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием жилищных сертификатов**

г. [место заключения договора]

[дата заключения договора]

[полное наименование], именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, Устава, Доверенности], с одной стороны и [сведения о покупателе], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### **1. Предмет договора**

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность жилое помещение - квартиру, расположенную по адресу: [вписать нужное].

1.2. Указанная квартира расположена на [вписать нужное] этаже [этажность] жилого дома, состоит из [количество] комнат(ы), имеет общую

площадь [значение]([вписать нужное]) кв.м., в том числе жилую - [значение] кв.м., кадастровый номер [вписать нужное].

1.3. Квартира принадлежит Застройщику на праве собственности на основании следующих документов: [вписать нужное], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год]. Право собственности на указанную квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [дата регистрации], запись регистрации N [вписать нужное].

## **2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Стоимость 1 кв.м квартиры составляет [цифрами и прописью] рублей.

2.2. Общая стоимость квартиры, исходя из ее фактического размера, составляет [цифрами и прописью] рублей. Указанная стоимость является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Покупатель производит оплату стоимости квартиры жилищными сертификатами в количестве [значение] штук, номиналом [значение] кв.м каждый, что эквивалентно [цифрами и прописью] рублям.

2.4. Покупатель оплачивает [значение] процентов общей площади квартиры жилищными сертификатами в количестве [значение] штук, номиналом [значение] кв.м каждый, что эквивалентно [цифрами и прописью] рублям.

2.5. Погашение жилищных сертификатов производится в момент подписания акта приема-передачи квартиры.

2.6. Все расходы, связанные с оформлением настоящего договора и государственной регистрацией перехода права собственности в соответствии с действующим законодательством несет Покупатель. Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.2 настоящего договора и уплачиваются им по мере необходимости и своевременно.

### **3. Передача жилого помещения и переход права собственности к Покупателю**

3.1. Передача жилого помещения Застройщиком и принятие его Покупателем осуществляется по двухстороннему Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается вместе с подписанием настоящего договора.

3.2. Подготовка жилого помещения к передаче является обязанностью Застройщика и осуществляется за его счет.

3.3. Право собственности на квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

### **4. Гарантии состоятельности сделки**

4.1. Риск случайной гибели или порчи квартиры до момента, определенного в п. 3.3. настоящего договора, лежит на Застройщике.

4.2. Застройщик гарантирует, что указанная в настоящем договоре квартира никому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от законных прав третьих лиц.

### **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. передать Покупателю в собственность без каких-либо изъятий квартиру, являющуюся предметом настоящего договора в соответствии с Передачным актом в порядке и в сроки, установленные настоящим договором;

5.1.2. предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение;

5.1.3. осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой квартиры к продаже;

5.1.4. принять произведенную Покупателем оплату;

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. оплатить квартиру в размере и порядке, установленном настоящим договором;

5.2.2. принять жилое помещение на условиях, предусмотренных настоящим договором;

5.2.3. нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на квартиру.

## **6. Заключительные положения**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора виновная Сторона возмещает другой Стороне все возникшие в результате этого убытки.

6.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

## **7. Реквизиты и подписи Сторон**

Застройщик

Покупатель

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[вписать нужное]

**Приложение к договору купли-продажи жилого помещения,  
приобретаемого с использованием жилищных сертификатов**

**Акт приема-передачи жилого помещения по договору купли-  
продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием  
жилищных сертификатов**

г. [место заключения договора]

[дата заключения договора]

[полное наименование], именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Положения, Устава, Доверенности], с одной стороны

и [сведения о покупателе], именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Застройщик передает, а Покупатель принимает в собственность жилое помещение - [вписать нужное]комнатную квартиру общей площадью [значение] кв.м., в том числе жилой площадью - [значение] кв.м., расположенную на [значение] этаже [вписать нужное]этажного жилого дома по адресу: [вписать нужное], кадастровый номер [вписать нужное], свободную от любых прав третьих лиц, являющуюся предметом договора купли-продажи жилого помещения, приобретаемого с использованием жилищных сертификатов.

2. При подписании настоящего Акта приема-передачи погашаются предъявленные Покупателем жилищные сертификаты в количестве [значение] штук, номиналом [значение] кв.м. каждый, что означает прекращение обязательства Застройщика перед Покупателем путем предоставления последнему в собственность указанной квартиры. Окончательный расчет между Сторонами за передаваемую квартиру полностью произведен.

3. Покупатель принимает указанную квартиру в собственность в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего Акта и договора купли-продажи и распоряжается ею по своему усмотрению после государственной регистрации перехода права собственности к нему.

4. Квартира по техническому состоянию отвечает проектным условиям, соответствует санитарным и техническим требованиям.

5. Одновременно с передачей квартиры Застройщик передает Покупателю относящиеся к ней документы - технический паспорт, [вписать нужное].

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.

7. С момента подписания настоящего Акта указанная квартира переходит Покупателю, обязанность Застройщика по передаче квартиры считается исполненной.

#### **Реквизиты и подписи Сторон**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Застройщик       | Покупатель       |
| [вписать нужное] | [вписать нужное] |
| [вписать нужное] | [вписать нужное] |

### **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА МЕНЫ ЖИЛОГО ДОМА НА КВАРТИРУ**

#### **Договор мены жилого дома на квартиру**

[вписать нужное] [число, месяц, год]

[Ф. И. О. полностью], паспорт серии [вписать нужное], N [значение], выдан [наименование органа, выдавшего паспорт, дата выдачи], код подразделения [вписать нужное], зарегистрированный(ая) по месту жительства по адресу: [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Сторона 1", с одной стороны и

[Ф. И. О. полностью], паспорт серии [вписать нужное], N [вписать нужное], выдан [наименование органа, выдавшего паспорт, дата выдачи], код подразделения [вписать нужное], зарегистрированный(ая) по месту жительства по адресу: [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Сторона 2", а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору каждая из Сторон обязуется передать в собственность другой Стороны жилое помещение в обмен на другое. При этом каждая из Сторон признается продавцом жилого помещения, которое она обязуется передать, и покупателем жилого помещения, которое она обязуется принять в обмен.

1.2. Сторона 1 передает Стороне 2 жилой дом с надворными постройками, расположенный по адресу: [вписать нужное], в обмен на [значение]-комнатную квартиру, расположенную по адресу: [вписать нужное].

1.3. Передаваемый по настоящему договору жилой дом состоит из основного строения [кирпичного, бревенчатого] общей полезной площадью [значение] кв. м, в том числе жилой площадью [значение] кв. м, и служебных построек и сооружений: [вписать нужное], расположенных на земельном участке общей площадью [значение] кв. м с кадастровым номером [вписать нужное].

Жилой дом принадлежит Стороне 1 на праве собственности на основании [указать документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права] от [число, месяц, год] N [значение], что удостоверяется выпиской из ЕГРН [дата выдачи].

Право собственности на жилой дом зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [число, месяц, год], запись регистрации номер [значение].

Земельный участок, на котором расположен передаваемый жилой дом, принадлежит продавцу на праве собственности на основании [указать документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права] от [число, месяц, год] N [значение], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [дата выдачи].

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [число, месяц, год], запись регистрации номер [значение].

Стоимость жилого дома составляет [сумма цифрами и прописью] рублей.

1.4. Передаваемая по настоящему договору квартира общей площадью [значение] кв. м, в т. ч. жилой - [значение] кв. м, расположена на [значение] этаже [значение]-этажного жилого дома и состоит из [количество] комнат площадью [значение] и [значение] кв. м, кухни - [значение] кв. м, прихожей - [значение] кв. м, ванной - [значение] кв. м, туалета - [значение] кв. м и лоджии - [значение] кв. м.

Квартира принадлежит Стороне 2 на праве собственности на основании [указать документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права] от [число, месяц, год] N [значение], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [дата выдачи].

Право собственности на квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [число, месяц, год], запись регистрации номер [значение].

Стоимость указанной квартиры составляет [сумма цифрами и прописью] рублей.

1.5. Стороны считают обмен равноценным и каких-либо расчетов, связанных с осуществляемой между ними меной жилыми помещениями, производиться не будет.

1.6. Стороны гарантируют, что на момент заключения договора объекты недвижимого имущества, поименованные в настоящем договоре, не заложены, не арестованы, не являются предметами исков третьих лиц.

1.7. Стороны гарантируют, что лиц, сохраняющих за собой право пользования вышеназванными жилым домом и квартирой, не имеется [или

**приводится перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после его передачи новому собственнику].**

1.8. Одновременно с переходом прав собственности к Сторонам переходят и соответствующие этим правам обязанности. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

## **2. Порядок обмена и переход права собственности на объекты**

2.1. Стороне 2 передается право собственности на земельный участок, упоминаемый в п. 1.3 настоящего договора, занятый жилым домом и необходимый для его использования.

2.2. Обмен жилыми помещениями осуществляется не позднее [срок] с момента подписания настоящего договора по актам приема-передачи, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Переход права собственности на объекты недвижимого имущества, обмениваемые по настоящему договору, подлежит государственной регистрации.

2.4. Расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности, передачей и принятием объекта недвижимого имущества, осуществляются в каждом случае той из Сторон, на которую переходит это право.

2.5. Стороны обязаны освободить принадлежавшие им жилые помещения от находящихся в них предметов и иного имущества в [указать срок]. Оставленными в жилом помещении предметами и иным имуществом новый собственник вправе распорядиться по своему усмотрению.

## **3. Ответственность сторон**

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Сторона, интересы которой нарушены в результате ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору другой Стороной, вправе

требовать полного возмещения причиненных ей убытков и компенсации морального вреда.

3.3. Сторона, у которой третьим лицом по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора, изъято жилое помещение, приобретенное по настоящему договору, вправе потребовать от другой Стороны возврата жилого помещения, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков.

3.4. Стороны освобождаются от материальной ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы или чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

#### **4. Порядок изменения и расторжения договора**

4.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях существенного нарушения договора другой Стороной, когда такое нарушение влечет для другой Стороны ущерб, при котором она в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора, а также существенного изменения обстоятельств, т. е. настолько, что если бы Стороны могли это разумно предвидеть, то договор между ними вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от условий настоящего договора.

4.3. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего договора.

#### **5. Заключительные положения**

5.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть у Сторон при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров. В случае, если Стороны не придут к соглашению, спор будет передан в суд.

5.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. Реквизиты и подписи сторон

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Сторона 1                    | Сторона 2                    |
| [вписать нужное]             | [вписать нужное]             |
| [подпись, инициалы, фамилия] | [подпись, инициалы, фамилия] |

## ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА НАЙМА КОМНАТЫ В ЖИЛОМ ДОМЕ

### Договор найма комнаты в жилом доме

[наименование населенного пункта]                      [число, месяц, год прописью]

Гражданин(ка) [Ф. И. О. указать полностью], проживающий(ая) по адресу: [полный адрес], паспорт серия [вписать нужное] N [вписать нужное], выдан [число, месяц, год] [наименование выдавшего органа], код подразделения [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наймодатель", действующий(ая) от своего имени, с одной стороны и гражданин(ка) [Ф. И. О. указать полностью], проживающий(ая) по адресу: [полный адрес], паспорт серии [вписать нужное] N [вписать нужное], выдан [число, месяц, год] [наименование выдавшего органа], код подразделения [вписать нужное], именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", действующий(ая) от своего имени, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **1. Предмет договора**

1.1. Наймода́тель передает, а Нанима́тель принимает в пользование одну изолированную комнату площадью **[цифрами и прописью]** кв. м в жилом доме, принадлежащем Наймодателю по праву собственности на **[указать наименование правоустанавливающего документа, кем и когда выдан]**.

1.2. Жилой дом представляет собой **[значение]**-этажное **[деревянное, кирпичное, другое]** здание, состоящее из **[значение]** комнат и находится по адресу: **[вписать нужное]** область, **[населенный пункт: район, город, поселок, деревня]**, улица **[вписать нужное]**, дом N **[вписать нужное]**, корпус (строение) N **[вписать нужное]**.

1.3. Наймода́тель передает в пользование имущество, находящееся в комнате, согласно описи, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Комната передается в пользование для проживания Нанимателя и его семьи, состоящей из **[значение]** человек.

## **2. Порядок передачи комнаты и имущества**

2.1. В течение **[значение]** дней с момента подписания настоящего Договора комната и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Комната передается по Акту сдачи-приемки, подписываемому Наймодателем и Нанимателем.

2.3. С момента подписания Акта сдачи-приемки комната и имущество считаются сданными Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наймода́тель передает Нанимателю ключи от входной двери в комнату, а также ключи от дома.

## **3. Срок найма**

3.1. Срок найма составляет **[значение]** лет (месяцев).

3.2. По обоюдному согласию Сторон срок найма может быть сокращен.

#### **4. Плата по договору найма и порядок расчетов**

4.1. Плата за наем комнаты и пользование имуществом, находящимся в ней, составляет [сумма цифрами и прописью] рублей в месяц.

4.2. Указанная плата выплачивается первоначально авансом за [значение] месяцев, а затем - не позднее [значение] числа каждого месяца за последующий месяц.

4.3. Оплата осуществляется Нанимателем на лицевой счет Наймодателя в [указать название банка] с указанием "Оплата за наем комнаты".

4.4. Оплату коммунальных услуг, потребляемой электроэнергии, а также междугородних и международных телефонных переговоров, иных платных услуг телефонной связи, в том числе Интернета, Наниматель осуществляет самостоятельно на основании платежных документов, согласно тарифам соответствующих организаций.

#### **5. Права и обязанности Наймодателя**

5.1. Наймодатель обязан:

5.1.1. Передать Нанимателю комнату и имущество в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, назначению и пригодности комнаты и имущества для проживания людей.

5.2. Наймодатель имеет право [значение] раз в [значение] месяц(ев) осуществлять проверку порядка использования Нанимателем комнаты и имущества.

#### **6. Права и обязанности Нанимателя**

6.1. Наниматель обязан:

6.1.1. Использовать комнату и имущество исключительно для проживания Нанимателя и членов его семьи, оговоренных в п. 1.4 настоящего договора.

6.1.2. Своевременно вносить плату за пользование комнатой (плату за наем) в согласованном с Наймодателем порядке, а также производить платежи, указанные в п. 4.4 настоящего договора, и предоставлять по

требованию Наймодателя оплаченные счета, квитанции по указанным платежам.

6.1.3. Поддерживать комнату в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно п. 4 ст. 30 ЖК РФ.

6.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в комнате.

6.1.5. За свой счет устранять последствия аварий и неисправностей, произошедших в комнате по вине Нанимателя.

6.1.6. Соблюдать меры пожарной безопасности.

6.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку комнаты без согласия Наймодателя.

6.1.8. Беспрепятственно допускать Наймодателя в комнату для проверки порядка ее использования.

6.1.9. Передать комнату в течение [значение] дней после окончания срока действия настоящего договора в состоянии, в котором Наниматель принял в аренду комнату с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. Оформить комнату по своему усмотрению.

6.2.2. Заменить замки от комнаты при согласии Наймодателя.

6.2.3. По согласованию с Наймодателем установить охранную сигнализацию.

## **7. Условия улучшения комнаты**

7.1. Наниматель может по согласованию с Наймодателем производить улучшения комнаты.

7.2. Если улучшения комнаты могут быть отделимы без вреда для дома, то эти улучшения Наниматель производит за свой счет и они являются

собственностью Нанимателя. Если эти улучшения оплачиваются Наймодателем, то они являются собственностью Наймодателя.

7.3. Если улучшения комнаты являются неотделимыми без вреда для дома и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель имеет право не возмещать Нанимателю расходы по улучшению комнаты и эти улучшения считаются собственностью Наймодателя.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования комнатой и имуществом Нанимателем нанесен ущерб дому и имуществу, Наниматель обязан возместить Наймодателю понесенные убытки согласно ст. 1064 ГК РФ.

8.3. Наймодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор найма:

- если Наниматель не оплачивает наем комнаты в течение [значение] дней (месяцев);

- в случае использования комнаты не для проживания Нанимателя и членов его семьи.

8.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения комнаты и (или) имущества в течение срока действия настоящего договора найма лежит на Наймодателе.

## **9. Порядок возврата комнаты и имущества**

9.1. По истечении срока найма Наниматель обязан передать Наймодателю комнату и имущество в течение [значение] дней с момента окончания срока действия настоящего договора по Акту сдачи-приемки.

9.2. В течение срока, указанного в п. 9.1 настоящего договора, Наниматель обязан выехать из комнаты и подготовить ее к передаче Наймодателю.

9.3. С момента подписания Акта сдачи-приемки комнаты и имущество считаются переданными Наймодателю.

9.4. В момент подписания Акта сдачи-приемки Наниматель обязан передать Наймодателю ключи от комнаты, а также ключи от дома.

9.5. Комната и имущество должны быть переданы Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы в наем с учетом нормального износа.

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в комнате Нанимателем, переходят к Наймодателю без возмещения произведенных Нанимателем затрат.

9.7. Отделимые улучшения Наниматель может из комнаты изъять, если они произведены за его счет и Наймодатель не согласился их оплатить.

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Все споры и (или) разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

## **11. Особые условия**

11.1. Наймодатель заявляет о том, что он является единственным собственником сдаваемой в наем комнаты.

11.2. Сдаваемая комната не заложена, на нее не наложен арест и она не является предметом исков третьих лиц.

11.3. Наниматель и Наймодатель заявляют о том, что они дееспособны, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологическом диспансере не состоят.

11.4. Наймодатель сдает комнату в аренду свободной от проживания третьих лиц.

## 12. Прочие условия

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, действует и подлежит применению законодательство Российской Федерации.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными лицами.

12.3. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному экземпляру для каждой из Сторон, причем оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

## 13. Адреса и реквизиты сторон

Наймодатель

Наниматель

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[подпись, инициалы, фамилия]

[подпись, инициалы, фамилия]

## ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ (ПОД ВЫПЛАТУ РЕНТЫ ПЕРЕДАЕТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ЗА ПЛАТУ)

Договор пожизненного содержания с иждивением (под выплату  
rentы передается индивидуальный жилой дом за плату)

[место заключения договора]

[число, месяц, год]

Мы, нижеподписавшиеся, гражданин РФ [Ф. И. О.], [число, месяц, год] года рождения, паспорт [серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения], проживающий по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Плательщик ренты", с одной стороны и

гражданин РФ [Ф. И. О.], [число, месяц, год] года рождения, паспорт [серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения], проживающий по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Получатель ренты", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

## **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Получатель ренты передает в собственность Плательщика ренты индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [значение] по адресу: [вписать нужное] (далее - жилой дом).

Одновременно с передачей права собственности на жилой дом Плательщику ренты передается право собственности на указанный земельный участок.

1.2. Жилой дом, передаваемый по настоящему договору, состоит из основного строения, имеющего следующие характеристики: [вписать нужное], общая площадь - [значение] кв. м, в т. ч. жилая - [значение] кв. м, и надворных построек: [перечислить надворные постройки].

1.3. Земельный участок общей площадью [значение] кв. м, кадастровый номер [значение], принадлежит Получателю ренты на праве собственности на основании [наименование и реквизиты правоустанавливающего документа] от [число, месяц, год] N [значение], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год].

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [число, месяц, год], запись регистрации N [значение].

1.4. Отчуждаемый по настоящему договору жилой дом принадлежит Получателю ренты на праве собственности на основании [наименование и реквизиты правоустанавливающего документа] от [число, месяц, год] N [значение], что удостоверяется выпиской из ЕГРН от [число, месяц, год].

Право собственности на жилой дом зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [число, месяц, год], запись регистрации N [значение].

1.5. Рыночная стоимость жилого дома составляет [сумма цифрами и прописью] рублей.

1.6. Выкупная цена жилого дома, переданного под выплату ренты, определяется Сторонами в размере [вписать нужное].

1.7. Жилой дом передается на условиях пожизненного содержания с иждивением.

## **2. Объем пожизненного содержания с иждивением**

2.1. Объем пожизненного содержания с иждивением включает в себя обеспечение потребностей Получателя ренты в жилище, питании, одежде и уходе за ним, а также оплату ритуальных услуг.

2.2. Общая стоимость всего объема содержания составляет [сумма цифрами и прописью] рублей в месяц.

2.3. В подтверждение произведенных расходов Плательщик ренты ведет Книгу учета расходов на содержание, в которой Получатель ренты расписывается за предоставленный объем содержания. Первого числа каждого месяца Стороны подводят итог предоставленного объема содержания за предыдущий месяц.

## **3. Права и обязанности сторон**

3.1. Получатель ренты обязуется:

- передать Плательщику ренты жилой дом, свободный от третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования указанным жилым домом;

- после заключения настоящего договора не предпринимать действий, направленных на вселение в жилой дом третьих лиц.

3.2. Получатель ренты вправе пожизненно проживать в передаваемом жилом доме.

3.3. Плательщик ренты в порядке предоставления Получателю ренты содержания с иждивением обязуется:

- сохранить за Получателем ренты право пожизненного пользования жилым домом, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;
- оплачивать расходы на приобретение питания и предметы первой необходимости (одежда, медикаменты и др.) для Получателя ренты;
- в случаях, когда этого требует состояние здоровья Получателя ренты, обеспечить за ним уход;
- своевременно и полностью вносить плату за жилой дом и коммунальные услуги;
- в необходимых случаях осуществлять замену сантехнического, газового и иного оборудования, находящегося в жилом доме.

3.4. Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного в настоящем договоре жилого дома не приводило к снижению его стоимости.

3.5. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия Получателя ренты.

#### **4. Передача жилого помещения и переход права собственности на жилое помещение**

4.1. Передача жилого дома в собственность Плательщику ренты осуществляется по Передаточному акту, который является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается вместе с подписанием настоящего договора.

4.2. Отчуждение жилого дома в собственность Плательщика ренты осуществляется за плату. В качестве встречного удовлетворения, помимо рентных платежей, Получателю ренты возмещается стоимость переданного жилого дома в размере [вписать нужное].

4.3. Подготовка жилого дома к передаче является обязанностью Получателя ренты и осуществляется за счет [получателя или плательщика ренты].

4.4. Переход права собственности на жилой дом и земельный участок к Плательщику ренты подлежит государственной регистрации.

4.5. Получатель ренты в обеспечение обязательства Плательщика ренты приобретает право залога на передаваемые объекты недвижимого имущества.

## **5. Гарантии состоятельности сделки**

5.1. Случайная гибель или случайное повреждение жилого дома, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают Плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных настоящим договором.

5.2. Получатель ренты гарантирует, что указанный в настоящем договоре жилой дом никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от законных прав третьих лиц.

5.3. Получатель ренты заключает настоящий договор осознанно, по собственной воле, понимает значение своих действий и не считает для себя настоящий договор кабальной сделкой.

## **6. Прекращение пожизненного содержания с иждивением**

6.1. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью Получателя ренты.

6.2. В случае существенного нарушения настоящего договора Плательщиком ренты Получатель ренты вправе требовать от Плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 Гражданского кодекса РФ, либо расторжения договора и возмещения убытков.

## **7. Заключительные положения**

7.1. Соглашение об изменении или о расторжении настоящего договора совершается в той же форме, что и сам договор.

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает

недействительными все другие обстоятельства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами до заключения настоящего договора.

7.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Содержание статьей 600, 601, 602, 604 и 605 Гражданского кодекса РФ Сторонам разъяснено и понятно.

7.5. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением договора и государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, несет Плательщик ренты.

7.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса [Ф. И. О.], второй - в делах [наименование органа регистрации прав], а остальные выдаются Сторонам.

## **8. Подписи сторон**

Плательщик ренты [Ф. И. О., подпись]

Получатель ренты [Ф. И. О., подпись]

[Удостоверительная надпись нотариуса]

## **ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ МЕЖДУ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **Договор на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание между товариществом собственников жилья и собственником жилого помещения**

г. [указать место заключения  
договора]

[число, месяц, год]

Товарищество собственников жилья "[вписать нужное]", именуемое в дальнейшем "ТСЖ", в лице Председателя Правления [Ф. И. О.],

действующего на основании пункта 2 статьи 149 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, Устава ТСЖ и Протокола заседания Правления ТСЖ от [число, месяц, год], с одной стороны и гражданин [Ф. И. О.], паспорт N [кем и когда выдан, код подразделения], являющийся собственником жилого помещения - квартиры N [вписать нужное] (комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности N [вписать нужное] от [число, месяц, год], выданного [наименование регистрирующего органа], заключили настоящий договор на предоставление коммунальных услуг и техническое обслуживание.

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании подпункта 2 пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, решения Общего собрания Собственников жилого дома от [число, месяц, год].

1.2. Условия настоящего договора утверждены Общим собранием Собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [город, область, район, поселок].

## **2. Определения**

2.1. **Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если

иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

**2.2. Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещений, не являющихся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

**2.3. Доля Собственника** помещения в данном доме - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**2.4. Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**2.5. Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

**2.6. Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, мусорокамер, лестничных площадок и лифтов;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение бытовых отходов на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

**2.7. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей оборудования, коммуникаций, конструкций и включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

### **3. Предмет договора**

3.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества

в многоквартирном доме по адресу: [город, область, район, поселок], предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

3.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих радиоприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

3.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

3.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя:

- а) наладку инженерного оборудования;
- б) работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
- в) технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
- г) планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
- д) подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- е) санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

3.2.4. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в

трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3.2.5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов проверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.2.6. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

- промывка урн - 1 раз в месяц;

- уборка газонов - 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

- протирка указателей - 5 раз в год.

3.2.7. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;

- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов 6 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов

- 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

#### 3.2.8. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников 1 раз в месяц;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;

- устранение засоров - по мере необходимости.

3.2.9. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.2.10. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.11. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему и капитальному ремонту приведен в Информационном приложении N [вписать нужное].

3.3. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 3.2. настоящего договора, может быть изменен по согласованию сторон.

3.4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет ТСЖ:

3.4.1. Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, отопление и водоотведение).

3.4.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в плату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенецсушителей, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения не по вине Собственника.

3.5. Собственник обязуется оплачивать услуги ТСЖ в порядке, установленном настоящим договором.

#### **4. Обязанности сторон**

4.1. ТСЖ обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через [значение] дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

- создать домовый комитет многоквартирного дома.

4.1.2. При проведении услуг по текущему и капитальному ремонту руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации и/или правительством соответствующего субъекта Российской Федерации.

4.1.3. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, ремонт и техническое обслуживание многоквартирного дома.

4.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

4.1.5. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального

ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.1.6. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

4.1.7. За [значение] дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора.

4.2. ТСЖ имеет право:

4.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение [значение] месяцев принять решение об отключении квартиры от подачи водоснабжения в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.4. На основании решения Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с Уставом ТСЖ.

4.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

4.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.7. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. [вписать нужное] нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.9. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.3.2. Принимать участие в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее [значение] ([вписать нужное]) числа месяца, следующего за отчетным.

4.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

4.3.4. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных статьей 5 настоящего договора платежей.

4.3.5. Предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника во всех организациях.

4.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.7. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по настоящему договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;

- о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права и представить ТСЖ копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или арендатора/нанимателя.

4.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ТСЖ. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ТСЖ.

4.3.10. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

4.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

4.3.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж без согласования с ТСЖ.

4.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. [вписать нужное] в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

4.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.17. Предоставлять ТСЖ в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.18. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

4.3.19. В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ не установленных договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования с соблюдением установленного на территории соответствующего субъекта Российской Федерации порядка.

4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в ТСЖ с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.4. Требовать в соответствии с действующими на территории г. [вписать нужное] нормативными актами перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при

условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.5. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

## **5. Платежи по договору**

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на соответствующей территории субъекта Российской Федерации.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на соответствующей территории субъекта Российской Федерации.

5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в пунктах 5.2. и 5.3. настоящего договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. ТСЖ обязано информировать Собственника об изменении размера платы не позднее чем за

[значение] дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.5. Оплата по договору осуществляется по выбору Собственника наличными денежными средствами, с использованием платежных карт или иных средств, позволяющих произвести безналичный расчет, не позднее [значение] числа месяца, следующего за отчетным.

5.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным.

5.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, ликвидация ТСЖ не является основанием для изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия.

6.2. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным ТСЖ со сторонними организациями, Собственник не несет.

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении ТСЖ факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору ТСЖ после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.7. ТСЖ несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления соответствующей территории в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома ТСЖ не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. Разрешение споров**

7.1. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В

случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ответчика.

7.2. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в соответствующем журнале ТСЖ.

7.3. Претензии и/или жалобы могут быть предъявлены Собственником или членами его семьи, а также жильцом, проживающим в квартире Собственника на законных основаниях, в течение [значение] календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и/или жалобы, предъявленные по истечении данного срока, ТСЖ не рассматриваются.

## **8. Условия и порядок расторжения договора**

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. При наступлении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение обязательств по настоящему договору одной из сторон, а именно: пожар, наводнение, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки

выполнения обязательств продлеваются на тот период времени, в течение которого действовали эти обстоятельства и их последствия.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более [значение] месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не будет требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

## **10. Организация Общего собрания Собственников**

10.1. Решение о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимает ТСЖ.

10.2. Собственник помещения многоквартирного дома предупреждается о проведении очередного Общего собрания под роспись или помещением информации на доске объявлений.

10.3. Внеочередное Общее собрание Собственников может созываться по инициативе [вписать нужное]х Собственников помещений. Собственники помещений в этом случае предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы по созыву внеочередного Общего собрания несут инициаторы его созыва.

## **11. Срок действия договора**

11.1. В соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий договор является публичным.

11.2. Договор заключен на срок: [вписать нужное].

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

## **12. Уведомления**

12.1. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору, должны направляться заказной почтой.

## **13. Общие условия**

13.1. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих Сторон.

13.3. ТСЖ не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного согласия на то Собственника или решения Общего собрания Собственников. ТСЖ вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам, которые должны быть заблаговременно одобрены Общим собранием Собственников. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на ТСЖ.

13.4. Настоящий договор подписан в двух экземплярах на русском языке (по одному экземпляру для каждой стороны), и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения к договору:

1. Копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего договор от имени ТСЖ.
2. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.
3. Копия Технического паспорта многоквартирного дома.
4. Реестр Собственников помещений многоквартирного дома.
5. Информационное приложение "Положение об организации капитального ремонта жилых зданий в г. [вписать нужное]".

6. Информационное приложение "Правила пользования помещениями в многоквартирном доме".

7. Информационное приложение "Тарифы на оплату содержания и ремонт помещения в многоквартирном доме".

8. Информационные приложения:

а) "Тарифы на оплату коммунальных услуг в многоквартирном доме";

б) "Цены на услуги водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением";

в) "Цены на услуги отопления и подогрева воды для нужд горячего водоснабжения для расчетов с населением".

9. Телефоны ответственных сотрудников ТСЖ: [вписать нужное].

10. Телефон Собственника: [вписать нужное].

### **Подписи сторон**

Товарищество собственников жилья      Собственник

"[вписать нужное]"

[Ф. И. О.] [подпись]

М. П.

[Ф. И. О.] [подпись]

[паспортные данные, кем и когда  
выдан, адрес места жительства,  
тел.]

## **Глава 6. Динамика развития законодательства в сфере жилищных отношений**

### **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БИОМЕТРИИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

#### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона "О внесении изменения в статью 36<sup>2</sup>  
Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"**

Проект федерального закона "О внесении изменения в статью 36<sup>2</sup> Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" (далее - законопроект) разработан в целях применения единой биометрической системы при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Законопроект направлен на возможность представления заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, при условии установления личности правообладателя посредством государственной информационной системы "Единая система идентификации и аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных" (далее - ГИС ЕБС) без необходимости внесения специальной отметки о возможности подачи документов с использованием электронной подписи, установленной статьей 36<sup>2</sup> Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Единая биометрическая система в соответствии с Федеральным законом "Об осуществлении идентификации и (или) аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных, о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" является ГИС ЕБС, которая содержит биометрические персональные данные физических лиц, векторы единой биометрической системы и иную информацию, которая используется в целях осуществления идентификации, аутентификации с использованием биометрических персональных данных физических лиц, а также в иных правоотношениях

в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, и оператором которой является определенная Правительством Российской Федерации организация.

Согласно статье 3 Федерального закона "Об осуществлении идентификации и (или) аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных, о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" ГИС ЕБС используется для осуществления идентификации и (или) аутентификации физических лиц государственными органами, органами местного самоуправления, Центральным банком Российской Федерации, банками, иными кредитными организациями, некредитными финансовыми организациями, которые осуществляют указанные в части первой статьи 76<sup>1</sup> Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" виды деятельности, субъектами национальной платежной системы, лицами, оказывающими профессиональные услуги на финансовом рынке, иными организациями, индивидуальными предпринимателями, нотариусами.

Реализация предлагаемых решений направлена на упрощение для повышения качества оказания услуг и сокращение сроков осуществления учетно-регистрационных действий.

Поскольку реализация законопроекта потребует доработки информационных систем Росреестра, предлагается установить отложенный срок вступления его в силу - с 1 июля 2026 г.

Законопроект не устанавливает требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения

к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы, в связи с чем информация о соответствующем виде государственного контроля (надзора), виде разрешительной деятельности

и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения отсутствует.

Реализация положений законопроекта не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

На рассмотрении в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют федеральные законы (проекты федеральных законов) с аналогичным содержанием.

Реализация положений законопроекта не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

*Федеральный закон от 07.06.2025 № 133-ФЗ  
Официальный текст*

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

#### **О внесении изменения в статью 36<sup>2</sup> Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости"**

Принят Государственной Думой  
Одобен Советом Федерации

28 мая 2025 года  
4 июня 2025 года

#### **Статья 1**

Внести в часть 6 статьи 36<sup>2</sup> Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2019, № 31, ст. 4445; 2021, № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 18; № 27, ст. 4586; 2023, № 12,

ст. 1879; № 32, ст. 6129) изменение, дополнив ее пунктом 6 следующего содержания:

"б) сторонами договора об отчуждении объекта недвижимости, если соответствующее заявление и прилагаемые к нему документы в форме электронных документов и (или) электронных образов документов подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью заявителей при условии идентификации сторон договора с использованием государственной информационной системы "Единая система идентификации и аутентификации физических лиц с использованием биометрических персональных данных".".

## **Статья 2**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 июля 2026 года.

Президент Российской Федерации

В.Путин

Москва, Кремль

7 июня 2025 года

№ 133-ФЗ

## **ПРИМЕНЕНИЕ НЕУСТОЙКИ (ШТРАФА, ПЕНИ), ИНЫХ ФИНАНСОВЫХ САНКЦИЙ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ МЕР ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, УСТАНОВЛЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**Постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта  
2024 г. № 326 "Об установлении особенностей применения неустойки  
(штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер  
ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение  
обязательств по договорам участия в долевом строительстве,  
установленных законодательством о долевом строительстве"**

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Установить следующие особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве:

в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2025 г. включительно;

в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 2<sup>1</sup> статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно;

неустойка (штраф, пени), подлежащая с учетом части 8 статьи 7 и части 3 статьи 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляется за период с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно;

при определении размера подлежащих в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" возмещению застройщиком участнику долевого строительства убытков, относящихся к соразмерному уменьшению цены договора участия в долевом строительстве, возмещению расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, не учитываются убытки, причиненные в период с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно, за исключением фактически понесенных участником долевого строительства расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства;

при определении размера убытков, предусмотренных частью 1 статьи 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за исключением убытков, предусмотренных абзацем пятым настоящего пункта, не учитываются убытки, причиненные в период с 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно;

при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не учитываются убытки, причиненные в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2024 г. включительно;

проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2025 г. включительно, не начисляются;

неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2025 г. включительно.

В отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных абзацами вторым и седьмым - девятым настоящего пункта, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2026 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика. Отсрочка, предусмотренная настоящим абзацем и предоставленная до 1 января 2026 г., может быть продлена на срок до 31 декабря 2026 г. включительно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В отношении уплаты застройщиком неустойки (штрафа, пени), предусмотренной абзацами третьим и четвертым настоящего пункта, и возмещения застройщиком убытков, предусмотренных абзацами пятым и шестым настоящего пункта, требования об уплате (возмещении) которых были предъявлены к исполнению застройщику до 1 января 2025 г., предоставляется отсрочка до 31 декабря 2026 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению с 1 января 2025 г., в период отсрочки не исполняются банками

или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика. Положения настоящего абзаца не распространяются на фактически понесенные участником долевого строительства расходы на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства.

2. В период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2025 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г.

3. Особенности, установленные пунктами 1 и 2 настоящего постановления, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства Российской Федерации

М. Мишустин

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ С  
ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ И СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И**

# **ПОМЕЩЕНИЙ В МКД В ТОМ ЧИСЛЕ ЧЕРЕЗ НАЦИОНАЛЬНЫЙ МЕССЕНДЖЕР МАХ**

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 161<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации» направлен на улучшение взаимодействия собственников и управляющих организаций, а также усилению контроля со стороны советов многоквартирных домов (далее – МКД) в отношении организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. В настоящий момент председатель совета МКД осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, или действуя без доверенности в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств.

При этом процедура получения доверенностей со стороны собственников является дорогостоящей и трудоемкой, что существенно осложняет реализацию данной нормы. Принятие решений на общем собрании собственников о наделении председателя совета МКД соответствующими полномочиями в случае, если такое решение не было принято в момент избрания председателя совета МКД, также сложно реализовать на практике по причине серьезных проблем, связанных с проведением собрания и обеспечением кворума участников.

Данные проблемы существенно усугубились с 1 марта 2023 года в связи с невозможностью инициатора собрания получить реестр собственников многоквартирного дома из органов Росреестра без согласия обладателей персональных данных. В связи с обозначенными трудностями функции контроля со стороны совета МКД за качеством услуг управляющих и ресурсоснабжающих организаций практически не исполняются.

Законопроектом предлагается наделить председателя совета МКД совместно с иными членами совета МКД полномочиями по подписанию актов приемки работ (услуг), а также иных актов, указанных в проектируемом пункте 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ. При этом такие полномочия устанавливаются законом, если общее собрание собственников не выбрало иное лицо для осуществления рассматриваемых функций. Такое регулирование предполагает коллективный контроль членами совета МКД за содержанием подписываемых актов, что исключает возможность злоупотребления со стороны отдельных недобросовестных членов совета МКД, в том числе председателя совета МКД. Вместе с тем, устанавливается, что форма указанных актов, порядок их заполнения и сроки подписания устанавливаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Поскольку в практике распространены случаи избрания в совет МКД без согласия на то избираемых собственников помещений, законопроектом устанавливается прямое требование о необходимости дачи согласия для

избрания в совет МКД. Отсутствие такого требования приводит к невозможности обеспечить контроль за соблюдением принципов и достижения целей управления многоквартирным домом.

**Федеральный закон от 29 декабря 2025 г. N 529-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 20 Закона Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации"**

**Принят Государственной Думой 16 декабря 2025 года**

**Одобен Советом Федерации 19 декабря 2025 года**

**Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2011, N 23, ст. 3263; 2012, N 26, ст. 3446; 2014, N 26, ст. 3406; N 30, ст. 4256, 4264; 2015, N 27, ст. 3967; 2017, N 1, ст. 10; N 31, ст. 4806; 2018, N 1, ст. 69; 2019, N 52, ст. 7796; 2020, N 31, ст. 5036; 2021, N 24, ст. 4188; 2023, N 12, ст. 1884; N 18, ст. 3227; N 26, ст. 4684; N 51, ст. 9165; 2024, N 1, ст. 43; N 33, ст. 4928; 2025, N 26, ст. 3510; N 42, ст. 6084) следующие изменения:

1) пункт 9 части 1 статьи 20 дополнить словами "и требований к информационному взаимодействию с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов";

2) в статье 161.1:

а) дополнить частью 4.1 следующего содержания:

"4.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об избрании членов совета многоквартирного дома оформляется протоколом в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-

правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и подписывается в том числе выбранными членами совета многоквартирного дома.";

б) в пункте 4 части 8 слово "Кодекса" заменить словами "Кодекса. Порядок и сроки оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства";

в) дополнить частью 8.2 следующего содержания:

"8.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение об осуществлении председателем совета многоквартирного дома полномочий, предусмотренных частью 8 настоящей статьи, совместно с членами совета многоквартирного дома.";

3) статью 165 дополнить частью 6 следующего содержания:

"6. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирными домами, лицо, оказывающее услуги, выполняющее работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, региональный оператор обязаны обеспечивать информационное взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов с использованием системы и многофункционального сервиса обмена информацией, созданного в соответствии с Федеральным законом от 24 июня 2025 года N 156-ФЗ "О создании многофункционального сервиса обмена информацией и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в порядке, утвержденном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и

реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.";

4) в части 1 статьи 193:

а) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии, определенных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, свидетельств о квалификации, выданных в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации" (далее соответственно - должностное лицо лицензиата, должностное лицо соискателя лицензии);";

б) пункт 6.1 дополнить словами ", требований к обеспечению информационного взаимодействия, предусмотренного частью 6 статьи 165 настоящего Кодекса";

5) статью 202 изложить в следующей редакции:

"

Статья 202. Свидетельство о квалификации должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии

1. Должностное лицо лицензиата, должностное лицо соискателя лицензии обязаны иметь свидетельства о квалификации, выданные при прохождении ими в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации" независимой оценки квалификации на соответствие положениям профессионального стандарта, устанавливающего характеристики квалификации, необходимой для осуществления определенного вида трудовой деятельности.

2. Должностное лицо лицензиата, должностное лицо соискателя лицензии обязаны проходить независимую оценку квалификации в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации".

3. Информация о наличии у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии свидетельств о квалификации, сведения о которых внесены в реестр сведений о проведении независимой оценки квалификации в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года N 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации", вносится в реестр лицензий субъекта Российской Федерации лицензирующим органом на основании представленной лицензиатом, соискателем лицензии информации о наличии у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии свидетельств о квалификации."

## **Статья 2**

Внести в статью 20 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 19, ст. 683; Собрание законодательства Российской Федерации, 2025, N 26, ст. 3486) следующие изменения:

1) дополнить новой частью второй следующего содержания:

"Особенности использования многофункционального сервиса обмена информацией при информационном взаимодействии действующих на территории города Москвы организаций, операторов и лиц, указанных в части 6 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов могут устанавливаться соглашением, указанным в части первой настоящей статьи. Обеспечение использования многофункционального сервиса обмена информацией при информационном взаимодействии, указанном в настоящей части, может осуществляться с использованием региональных информационных систем.";

2) часть вторую считать частью третьей.

## **Статья 3**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящим Федеральным законом установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Пункт 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 сентября 2026 года.

3. Подпункт "а" пункта 4 и пункт 5 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 марта 2028 года.

4. Нормативный правовой акт, принимаемый в целях реализации части 6 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации и содержащий обязательные требования, вступает в силу в срок, установленный данным нормативным правовым актом.

5. До 1 марта 2028 года юридические лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензий, вправе представить в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, сведения о наличии у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии, указанных в пункте 2 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), свидетельств о квалификации взамен квалификационных аттестатов.

Президент Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль 29 декабря 2025 года N 529-ФЗ

**Законопроект № 1153844-8 «О внесении изменений в часть вторую  
Налогового кодекса Российской Федерации»**

## **Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (далее соответственно - законопроект, Кодекс) разработан в целях совершенствования системы налогообложения имущества, а именно повышения справедливости налоговой нагрузки, увеличения доходной базы региональных и местных бюджетов, стимулирования рационального использования дорогостоящих объектов как недвижимого, так и движимого имущества.

В настоящее время действующая система налогообложения недвижимости (налог на имущество физических лиц и организаций) не в полной мере учитывает дифференциацию стоимости объектов. Единые ставки не отражают реальную платёжеспособность владельцев элитной недвижимости и не соответствуют принципам социальной справедливости.

Аналогичный дисбаланс наблюдается и в налогообложении транспортных средств. Действующий транспортный налог (глава 28 Кодекса) исчисляется исходя из мощности двигателя, тяги или вместимости транспортного средства. Указанные характеристики не имеют прямой связи с рыночной стоимостью объекта, в связи с чем налоговая нагрузка на владельцев сверхдорогих автомобилей, яхт и воздушных судов оказывается несопоставимо низкой по сравнению со стоимостью принадлежащего им имущества. Это противоречит принципу налогообложения по фактической платёжеспособности и не позволяет обладать предметами престижного потребления в полной мере.

Так, согласно данным статистической налоговой отчетности (форма 5-МН за 2024 год) сумма налога, подлежащая уплате в бюджет всего, составила 166,5 млрд рублей, в том числе:

по жилым домам – 12,8 млрд рублей;

по жилым помещениям (квартира, комната) – 62,3 млрд рублей;

по объектам налогообложения, включенным в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ ( это прежде всего административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, нежилые помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания) – 65,4 млрд рублей.

Таким образом, на коммерческую недвижимость приходится всего около 40 процентов уплачиваемого налога, что свидетельствует о том, что существующий уровень налогообложения по этим видам недвижимости недостаточен.

В этой связи предлагается на федеральном уровне скорректировать шкалу прогрессивного налогообложения дорогостоящей недвижимости, дополнив уже существующие федеральные ставки новыми в привязке к кадастровой стоимости недвижимости. Одновременно законопроектом вводится дополнительный разовый налог на приобретение дорогостоящих транспортных средств, уплачиваемый однократно при покупке или первой регистрации на нового собственника.

Реализация законопроекта позволит обеспечить дополнительные поступления в бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты, а также позволит сформировать стимулы для оптимизации владения избыточной недвижимостью и сверхдорогим движимым имуществом, способствуя более справедливому перераспределению налоговой нагрузки на лиц с высоким уровнем потребления.

Законопроект предлагает следующие ключевые изменения в Кодекс.

Введение дополнительной шкалы дифференцированных ставок в зависимости от кадастровой стоимости объекта на федеральном уровне (по аналогии с прогрессивной шкалой, применяемой в соответствии с нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-

Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории «Сириус»):

от 350 млн руб. — повышенная ставка (3,0 %);

от 450 млн руб. — повышенная ставка (3,5 %);

от 550 млн руб. — максимальная ставка (4 %).

Наряду с этим законопроектом в главу 28 «Транспортный налог» Кодекса вводится новая норма (пункт 5 статьи 361), устанавливающая ставки разового налога в процентах от стоимости приобретения для следующих видов транспортных средств:

— автомобили легковые стоимостью свыше 20 млн. рублей (от 1 до 4 процентов в зависимости от ценовой категории);

— яхты, парусные суда, катера, гидроциклы, а также самолеты, вертолеты и иные воздушные суда стоимостью свыше 50 млн. рублей (от 1 до 4 процентов с дифференциацией по стоимости).

Уплата налога производится одновременно при государственной регистрации транспортного средства за новым собственником либо в течение 30 календарных дней с даты приобретения, если регистрация не требуется или не осуществлена. Регистрирующие органы не вправе совершать регистрационные действия без подтверждения уплаты данного налога, что обеспечивает его собираемость.

В статью 362 Кодекса вносится новый пункт, устанавливающий обязанность налогоплательщиков – физических лиц и организаций самостоятельно исчислять разовый налог и представлять налоговую декларацию в срок не позднее 30 дней с даты приобретения либо регистрации. При непредставлении декларации налоговые органы наделяются правом исчислить налог на основании имеющихся сведений, в том числе полученных от регистрирующих органов, и направить налогоплательщику требование об уплате.

В статью 363 Кодекса вносятся положения, закрепляющие срок уплаты разового налога (не позднее 30 дней с даты приобретения) и исключаящие

применение к нему общих правил транспортного налога (авансовые платежи, налоговые уведомления, сообщения об исчисленных суммах).

Реализация законопроекта не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета. Все администрируемые платежи будут зачисляться в бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты в соответствии с бюджетным законодательством.

**Проект Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую  
Налогового кодекса Российской Федерации»**

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
С.М. Мироновым  
А.А. Ремезковым  
А.А. Кузнецовым  
М.Г. Делягиным  
Н.В. Новичковым  
А.С. Аксёненко  
А.В. Терентьевым  
Д.Г. Гусевым

Проект \_\_\_\_\_

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в часть вторую  
Налогового кодекса Российской Федерации**

**Статья 1**

Внести в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340, 3341; 2001, № 1, ст. 18; № 23, 9, № 9, ст. 848; № 23, ст. 3006; № 26, ст. 3509; №

30, ст. 4376, 4377, 4378, 4379, 4380; № 31, ст. 4625, 4629, 4640, 4651, 4652; № 40, ст. 5814, 5817; № 44, ст. 6491, 6503; № 48, ст. 7236) следующие изменения:

1) статью 361 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Налогообложение производится по повышенным налоговым ставкам, определяемым в процентах от стоимости приобретения, в отношении следующих объектов, приобретенных на территории Российской Федерации или впервые зарегистрированных в установленном порядке:

в отношении автомобилей легковых стоимостью свыше 20 миллионов рублей и выше налоговая ставка устанавливается в следующих размерах от стоимости приобретения соответствующего транспортного средства:

| Стоимость объекта налогообложения    | Ставка налога |
|--------------------------------------|---------------|
| От 20 млн. рублей до 30 млн. рублей  | 1 процент     |
| От 30 млн. рублей до 50 млн. рублей  | 2 процента    |
| От 50 млн. рублей до 100 млн. рублей | 3 процента    |
| Свыше 100 млн. рублей                | 4 процента    |

в отношении яхт, парусных судов, катеров, гидроциклов, а также самолетов, вертолетов и иных воздушных судов стоимостью свыше 50 миллионов рублей и выше налоговая ставка устанавливается в следующих размерах от стоимости приобретения соответствующего транспортного средства:

| Стоимость объекта налогообложения     | Ставка налога |
|---------------------------------------|---------------|
| От 50 млн. рублей до 70 млн. рублей   | 1 процент     |
| От 70 млн. рублей до 100 млн. рублей  | 2 процента    |
| От 100 млн. рублей до 300 млн. рублей | 3 процента    |
| Свыше 300 млн. рублей                 | 4 процента    |

Уплата налога, исчисленного по ставкам, установленным настоящим пунктом, производится одновременно (разовый налог) при государственной регистрации транспортного средства за новым собственником либо в течение

30 календарных дней с даты приобретения, если регистрация не требуется или не осуществлена.

Положения пункта 2 настоящей статьи о праве субъектов Российской Федерации увеличивать (уменьшать) налоговые ставки на положения настоящего пункта не распространяются.»;

2) в статье 362:

а) пункт 2 дополнить предложением: «Положения настоящего пункта не применяются при исчислении налога в соответствии с пунктом 5 статьи 361 настоящего Кодекса.»;

б) дополнить пунктом 3.8 следующего содержания:

«3.8. Исчисление суммы налога в отношении транспортных средств, указанных в пункте 5 статьи 361 настоящего Кодекса, производится налогоплательщиками самостоятельно исходя из стоимости приобретения соответствующего транспортного средства и налоговой ставки, установленной пунктом 5 статьи 361 настоящего Кодекса.

Налогоплательщики – физические лица обязаны представить в налоговый орган по месту своего жительства (месту пребывания) или по месту нахождения транспортного средства налоговую декларацию по разовому налогу в срок не позднее 30 календарных дней с даты приобретения транспортного средства либо с даты его первой государственной регистрации на нового собственника. Форма налоговой декларации и порядок ее заполнения утверждаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

Налогоплательщики-организации исчисляют разовый налог самостоятельно и отражают его в налоговой декларации, представляемой в налоговый орган по месту нахождения транспортного средства в срок, указанный в абзаце втором настоящего пункта.

При непредставлении налогоплательщиком декларации в установленный срок налоговый орган вправе исчислить разовый налог на основании имеющихся у него сведений, в том числе полученных от органов,

осуществляющих государственную регистрацию транспортных средств, и направить налогоплательщику требование об уплате налога.»;

3) в статье 363:

а) пункт 1 дополнить абзацами следующего содержания:

«Налог, исчисленный в соответствии с пунктом 3.8 статьи 362 настоящего Кодекса, подлежит уплате налогоплательщиками – физическими лицами и налогоплательщиками-организациями в срок не позднее 30 календарных дней с даты приобретения транспортного средства.

При государственной регистрации транспортного средства, подпадающего под действие пункта 5 статьи 361 настоящего Кодекса, уплата разового налога должна быть подтверждена соответствующим платежным документом. Регистрирующий орган не вправе осуществлять регистрационные действия без подтверждения уплаты разового налога.

Положения настоящей статьи в части уплаты авансовых платежей, направления налоговых уведомлений и сообщений об исчисленных суммах налога, а также правила, установленные пунктами 2 – 7 настоящей статьи, не применяются при уплате разового налога, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.»;

3) пункт 2 статьи 406 дополнить подпунктами 4-6 следующего содержания:

«4) 3,0 процента в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 350 миллионов рублей, за исключением объектов незавершенного строительства, проектируемым назначением которых является многоквартирный дом;»;

«5) 3,5 процента в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 450 миллионов рублей, за исключением объектов незавершенного строительства, проектируемым назначением которых является многоквартирный дом;»;

«6) 4 процента в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 550 миллионов рублей, за

исключением объектов незавершенного строительства, проектируемым назначением которых является многоквартирный дом;».

## **Статья 2**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования, но не ранее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на доходы физических лиц.

Президент

Российской Федерации

### **Практические задания к Главе 6:**

1. Изучите функционал государственной информационной системы «Система обеспечения законодательной деятельности»

<https://sozd.duma.gov.ru/>

2. Письменно ответьте на вопросы: 1) Каким образом функционал системы позволяет изучать действующее законодательство; 2) Какое значение имеет изучение целеполагания субъектов законодательной инициативы (пояснительные записки к законопроектам), анализ официальной позиции органов власти, институтов гражданского общества на рассматриваемые Федеральным Собранием Российской Федерации законопроекты для организации профессиональной деятельности юристов различного профессионального профиля по отраслевому направлению деятельности.

3. Подготовьте сообщения: Антикоррупционная экспертиза нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, Общественная экспертиза проектов нормативных правовых актов, решений, проектов решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных

организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия.

4. Изучите и представьте анализ правовой позиции Верховного Суда РФ по вопросу законности положений Постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве»:

1. Решением Верховного Суда РФ от 25 июня 2024 г. № АКПИ24-313;

2. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 16 июля 2024 г. № АКПИ24-452;

3. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 19 марта 2025 г. № АКПИ25-36;

4. Решение Верховного Суда Российской Федерации от 3 сентября 2025 г. № АКПИ25-477.

5. Подготовьте сообщение: Развитие в российском праве института ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

6. Подготовьте сообщение: Правовое регулирование применения технологии биометрической идентификации личности в сфере жилищных правоотношений.

7. Подготовьте сообщение: Правовое регулирование и модели применения национального мессенджера МАХ в сфере жилищных правоотношений.

8. Проанализируйте российское и зарубежное законодательство в призма положений Законопроекта № 1153844-8 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в части

модели реализации принципа социальной справедливости в рамках налогообложение элитной недвижимости.

## Глава 7. Деловая социально-правовая игра «Право на жилище»

### Задание №1. Конкурс комментаторов.

#### Вариант №1.

1.1. Представьте историко-правовой, экономический и социально-культурный анализ государственной программы СССР «Жилье-2000».

Примерные источники для подготовки:

1. Статья в энциклопедии Универсалис «Жилье-2000» (<https://руни.рф/Жильё-2000>).

2. Власов Сергей Александрович Реализация жилищных программ на Дальнем Востоке (вторая половина XX века) // Вестник ДВО РАН. 2007. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/realizatsiya-zhilischnyh-programm-na-dalнем-vostoke-vtoraya-polovina-hh-veka>.

3. Власов Сергей Александрович Программа "Жилье-2000" и ее реализация в Дальневосточном регионе // Россия и АТР. 2006. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/programma-zhilie-2000-i-ee-realizatsiya-v-dalnevostochnom-regione>.

4. Коростин С.А. Исторический опыт решения проблемы повышения качества жилья в социально-экономической политике России//Проблемы современной экономики, № 4 (52), 2014. URL: <https://m-economy.ru/art.php?nArtId=5242>

5. Баталии Ю.П., Мельников А.Г. Вся правда о программе «Жилье-2000»//Газета Трудовая Тюмень», №20 за 2008. URL: [https://web.archive.org/web/20190915032539/http://www.minspace.ru/Zhkh/otdelnaya\\_kvartira2000.html](https://web.archive.org/web/20190915032539/http://www.minspace.ru/Zhkh/otdelnaya_kvartira2000.html)

6. Л. В. Сотникова, Н. А. Севрюк История жилищных реформ в России // Управление в современных системах. 2014. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/istoriya-zhilischnyh-reform-v-rossii>.

7. Поздняков А. Г. История развития понятия жилищного фонда (доктрина и законодательство) // ЮП. 2008. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/istoriya-razvitiya-ponyatiya-zhilischnogo-fonda-doktrina-i-zakonodatelstvo>.

1.2. Представьте проект программы обеспечения граждан России жильем в современных условиях (программа должна являться оригинальным творческим социально-правовым проектом, включающим в себя три блока: технико-экономический, социально-правовой, культурно-исторический).

1.3. Факультативное задание. Проект региональной программы обеспечения жильем граждан, проживающих на территории Тамбовской области.

### **Вариант №2.**

2.1. Представьте историко-правовой, экономический и социально-культурный анализ концепции Э. Говарда «Город-сад» и национальных вариаций её реализации.

2.2. Представьте современный проект города-сада (оригинальный проект команды, который может основываться на отдельных идеях Э. Говарда, но не обязательно идентичен его концепции во всех параметрах учитывая современное развитие науки и техники, градостроительства).

2.3. Факультативное задание. Представьте выступление в поддержку советской модели города сада исходя из особенностей развития индустриальной экономики в СССР, взаимосвязи экономики, географии и урбанистической культуры. Какие факторы в критике советской концепции городов-садов не учитываются в исследованиях М. Мееровича?

Примерные источники для подготовки:

1. Меерович Марк Григорьевич Рождение и смерть города-сада: действующие лица и мотивы убийства // Вестник Евразии. 2007. №1. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/rozhdenie-i-smert-goroda-sada-deystvuyuschielitsa-i-motivy-ubiystva>.

2. Меерович Марк Григорьевич Города-сады в Западной Сибири (градостроительная политика России в конце XIX – начале XX в. ) // Вестник КузГТУ. 2005. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/goroda-sady-v-zapadnoy-sibiri-gradostroitel'naya-politika-rossii-v-kontse-xix-nachale-hh-v>

3. «Город-сад». Большая российская энциклопедия. <https://bigenc.ru/c/gorod-sad-2ae4b0>

4. Котова Екатерина Сергеевна Город-сад: альтернативная концепция формирования городской среды // Лабиринт. Журнал социально-гуманитарных исследований. 2014. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gorod-sad-alternativnaya-kontseptsiya-formirovaniya-gorodskoy-sredy>.

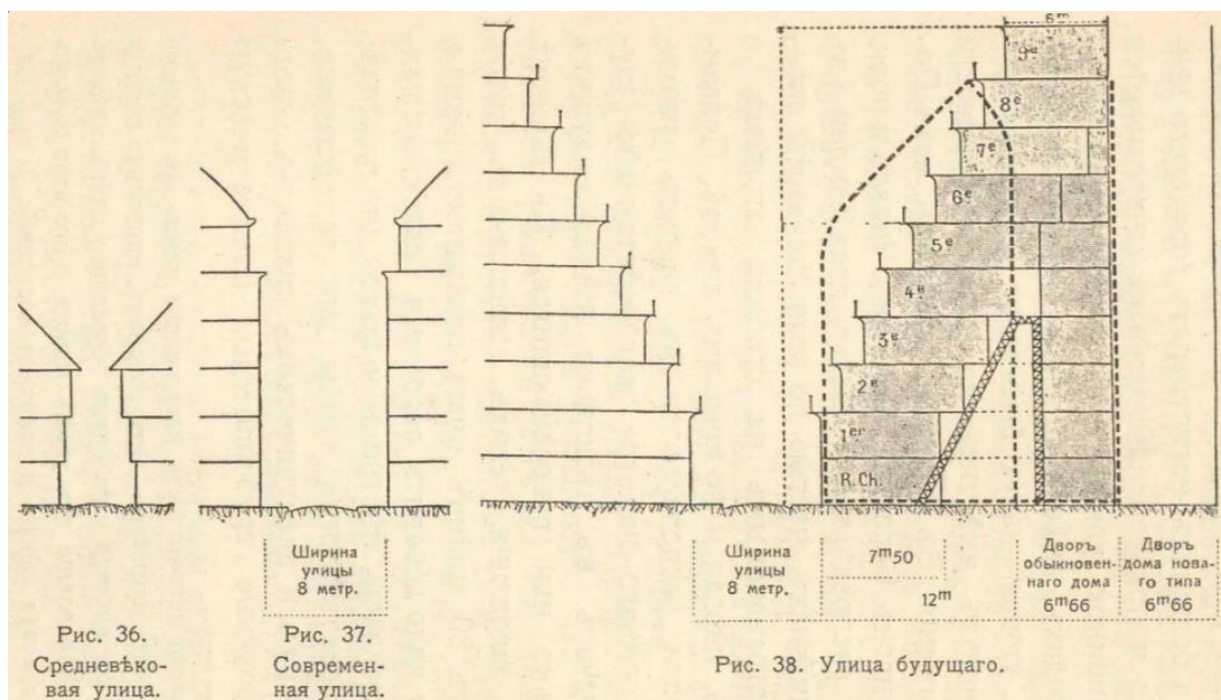
**Задание №2. В приведенных цитатах запишите пропущенное слово.**

1.1. Специфика градостроительной парадигмы ХХХ основывалась на постулате о том, что в существовавших на тот период городах, разрешить жилищную проблему было невозможно. Причина – высокая стоимость земли, уже находящейся в чьей-то собственности, выкупать которую под новое строительство приходилось по спекулятивно завышенным ценам, в результате чего стоимость приобретения или аренды жилищ оказывалась непосильной для значительной части населения. Возведение новых поселений за чертой города предельно снижало эту часть расходов. Кроме того, при строительстве на пустом месте обеспечивалась комплексность возведения обслуживающей инфраструктуры и инженерных коммуникаций, упрощалась процедура нормирования численности населения, размеров территории, величины участков земли и их рационального использования и проч. Существово гвардовской идеи ХХХ заключалось также в общественном характере самоуправления и коллективном характере собственности на землю и недвижимость. Функционировать ХХХ должен был на основе самоуправления

жителей – рабочие вступали в члены жилищного товарищества (владевшего жилыми домами поселка или возводившего их), становились его акционерами (пайщиками), а затем, погашая облигационный долг, превращались в собственников акций, а из нанимателей квартир в собственников жилищ и, в конечном счете, весь поселок должен становился полной собственностью самих рабочих. При этом все руководство процессами функционирования поселения обеспечивалось за счет общественного управления – все важнейшие вопросы решались общим собранием, в котором на равных правах участвовали все собственники (акционеры), а текущее руководство осуществлялось всенародно избранным правлением.

Ответ: Город-сад.

1.2.



Три эпохи, три типа домов и улиц. В средние века этажи домов надвигались над линией улицы, закрывая ХХХ нижележащим этажам (рис. 36); получался почти крытый коридор вместо улицы. В современных домах отодвигается одна лишь мансарда (рис. 37), а в будущем можно достигнуть полного ХХХ всех этажей, отодвигая их от линии улицы (рис. 38).

Ответ: свет, освещение.

### 1.3.



В дореволюционном Петербурге единицей аренды могла выступать не только квартира или комната, но и каморка, ХХХ, полкойки и даже треть койки.

Обычно складывалась такая цепочка сдачи жилья:

1. Домовладелец сдавал в аренду квартиру целиком.
2. Арендатор в этой квартире сдавал отдельные ХХХ.
3. ХХХ жильцы могли поставить в свой ХХХ ещё одну кровать и сдавать её холостому рабочему.
4. Кочный жилец мог поочерёдно делиться своим ложем с одним или даже двумя товарищами, с которыми он работал в разные смены.

Такая сложная многозвенная субаренда позволялась по существовавшим правилам, согласия домовладельца на подобное не требовалось. Называлось это «нанимать от жильцов».

ХХХ выделялся ситцевыми занавесками, в комнате жили обыкновенно по 4 семьи, на широких семейных кроватях спали вместе с родителями и дети. Более ценились передние ХХХ у окон, стоившие по 5 рублей, задние ХХХ у печки стоили по 3 рубля.

Ответ: угол.

#### 1.4.

Впервые понятие «XXX» в РСФСР упоминается в декрете ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах», явившимся основой обобществления основной части частновладельческого XXX. Статьей 12 данного декрета предусмотрено, что часть «чистых» доходов с недвижимостей в размере 10 % местная власть обязана отчислять в общегосударственный XXX, а весь остальной «чистый» доход от недвижимостей поступает в местный городской XXX. Таким образом, можно говорить о существовании законодательно закрепленных двух видов XXX: общегосударственного XXX и местного городского XXX, средства которого предназначались в том числе на возведение жилых зданий. Исходя из анализа вышеуказанной статьи декрета можно утверждать, что вряд ли при выделении двух видов XXX в основу был положен такой критерий, как «форма собственности», скорее всего – «административно-территориальное устройство».

Ответ: жилищный фонд.

#### 1.5.

В соответствии со ст. 4 Закона Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» органы государственной власти города Москвы утверждают программу XXX жилищного фонда в городе Москве и принимают решения о XXX, содержащие перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу.

XXX жилищного фонда – совокупность мероприятий, осуществляемых в целях предотвращения формирования аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения устойчивого развития жилых территорий, создания благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройства территории и предусматривающих комплексное обновление среды проживания граждан (п. 1 ч. 1 ст. 1 Закона г. Москвы от 17.05.2017 № 14).

Ответ: реновация.

#### 1.6.

XXX жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к XXX помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если XXX помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на XXX помещение обременено правами каких-либо лиц. В помещении после его XXX из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.

Ответ: перевод.

#### 1.7.

XXX помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Ответ: переустройство.

#### 1.8.

XXX обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому XXX обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об XXX.

XXX, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Ответ: ипотека.

1.9.

XXX жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

Ответ: приватизация.

### **Задание №3. Право на судебную защиту.**

Задание:

1) Изучите Постановление Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой» (<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=405140&dst=100001#0pWybCVQPmdB3MOO2>);

2) Проанализируйте судебную практику с помощью справочных правовых систем применительно к исковым требованиям ООО «Ленд Плюс» к Т.С. Малковой о взыскании задолженности по оплате услуг;

3) Изучите Законопроект № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой) (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8>);

4) Игровая позиция 1. Готовится к защите исковых требований ООО «Ленд Плюс». Игровая позиция 2. Готовится защите правовой позиции ответчика Т.С. Малковой. Примечание: Конкурсное задание готовится с условным игровым положением о вступлении в силу положений Законопроекта № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом

общего пользования в жилых комплексах» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой).

#### **Задание №4. Законодательная инициатива.**

С учетом содержания Постановления Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой»(<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=405140&dst=100001#0pWybCVQPmdB3MOO2>), законопроекта № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой) (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8>) предложите свою версию законопроекта, регулирующего общественные отношения в сфере управления жилыми комплексами индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой).

#### **Задание №5. Конкурс быстрых ответов (блиц-конкурс).**

**1 Блок вопросов. Типы жилья в России по строительным материалам (на ответ 30 сек.).**

##### **1.1. МКД.**

##### **Фото №1**



Ответ: блочные.

**Фото №2**



Ответ: кирпичные.

**Фото №3.**



Ответ: панельные.

**Фото №4.**



Ответ: Монолитные.

**Фото №5.**



Ответ: Кирпично-монолитные.

**2.1. ИЖС.**

**Фото №1**



Ответ: бревенчатый деревянный дом.

Фото №2



Ответ: деревянные дома из профилированного и клееного бруса.

### Фото №3



Ответ: каркасный дом.

**2 Блок вопросов. Классическая литература об общественных отношениях в сфере жилья. Учатникам игры раздаются карточки с цитатами и пропущенными словами в них.**

**В приведенных цитатах вставьте пропущенное слово:**

1. Отрывок из повести Михаила Булгакова «Собачье сердце» – диалог профессора Преображенского со Швондером:

– Мы – управление дома, – с ненавистью заговорил Швондер, – пришли к вам после общего собрания жильцов нашего дома, на котором стоял вопрос об ХХХ квартир дома.

– Кто на ком стоял? – крикнул Филипп Филиппович, – потрудитесь излагать ваши мысли яснее.

– Известно, – ответил Швондер, – но общее собрание, рассмотрев ваш вопрос, пришло к заключению, что в общем и целом вы занимаете чрезмерную площадь. Совершенно чрезмерную. Вы один живёте в семи комнатах.

Ответ: уплотнении.

2. Отрывок из повести Михаила Булгакова «Собачье сердце» — диалог профессора Преображенского с Шариковым:

– Ну, ладно. Итак, что же ему нужно в защитах вашего революционного интереса?

– Известно, что: ХХХ меня. Они говорят, где ж это видано, чтоб человек проживал ХХХ в Москве? Это раз. А самое главное – учетная карточка. Я дезертиром быть не желаю. Опять же союз, биржа...

Ответ: прописать, непрописанным (прописка).

3. Цитата из книги «Двенадцать стульев» Ильи Ильфа и Евгения Петрова: «Жители Москвы, стеснённые ХХХ, бросятся в ваш великолепный город. Столица автоматически переходит в Васюки. Сюда приезжает правительство. Васюки переименовываются в Нью-Москву, Москва – в Старые Васюки. Ленинградцы и харьковчане скрежешут зубами, но ничего не могут поделать. Нью-Москва становится элегантнейшим центром Европы, а скоро и всего мира».

Ответ: жилищным кризисом.

4. Цитата из рассказа Михаила Зощенко «Нервные люди»:

Недавно в нашей ХХХ драка произошла. И не то что драка, а целый бой. На углу Глазовой и Боровой. Дрались, конечно, от чистого сердца. Инвалиду Гаврилову последнюю башку чуть не оттяпали. Главная причина – народ очень уж нервный. Расстраивается по мелким пустякам. Горячится.

Ответ: коммунальной квартире.

5. Цитата из романа Михаила Булгакова «Мастер и Маргарита»:

«Люди, как люди. Любят деньги, но ведь это всегда было... Человечество любит деньги, из чего бы те ни были сделаны, из кожи ли, из бумаги ли, из бронзы или золота. Ну, легкомысленны... ну, что ж...

обыкновенные люди... в общем, напоминают прежних... ХХХ вопрос только испортил их...».

Ответ: квартирный.

6. Цитата из «Сказки о рыбаке и рыбке» Александра Сергеевича Пушкина:

Жил старик со своею старухой

У самого синего моря;

Они жили в ветхой ХХХ

Ровно тридцать лет и три года.

Ответ: землянке.

7. Цитата из книги Ивана Тургенева «Хорь и Калиныч»:

«Мы вошли в ХХХ: ни одна суздальская картина не залепляла чистых бревенчатых стен; в углу перед тяжёлым образом в серебряном окладе теплилась лампадка; липовый стол недавно был выскоблен и вымыт; между бревнами и по косякам окон не скиталось резвых прусаков, не скрывалось задумчивых тараканов».

Ответ: избу.



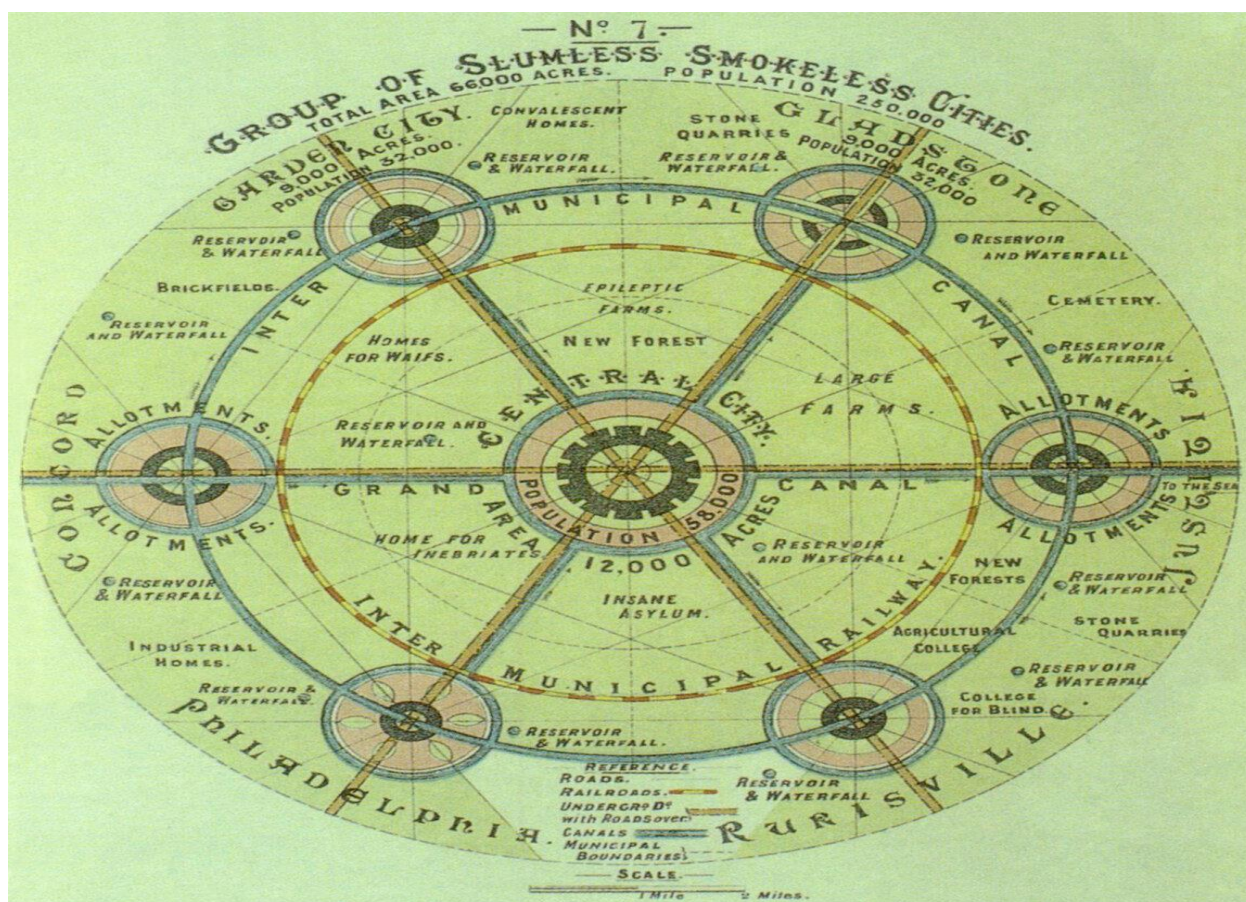
## Интегрированные данные рейтинга регионов по доступности жилья – 2025 по совокупности индикативных показателей

| Место ↓ | Регион                                   | ↑↓<br>Минимальное число лет,<br>необходимых семье,<br>чтобы накопить<br>на квартиру (май 2025 г.) | ↑↓<br>Минимальное число лет,<br>необходимых семье,<br>чтобы накопить<br>на квартиру (май 2024 г.) | ↑↓<br>Средняя стоимость<br>квартиры<br>площадью 60 м <sup>2</sup><br>(май 2025 г.), млн<br>руб. |
|---------|--|---|---|---|
| 1       | Мурманская область                       | 1,8   | 2,5   | 4,8   |
| 2       | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра | 1,8   | 2,6   | 5,4   |
| 3       | Ненецкий автономный округ                | 1,9   | 2,5   | 6,4   |
| 4       | Ямало-Ненецкий автономный округ          | 2,0   | 2,6   | 7,7   |
| 5       | Магаданская область                      | 2,1   | 2,6   | 7,5   |
| 6       | Республика Коми                          | 2,3   | 3,0   | 4,4   |
| 7       | Чукотский автономный округ               | 2,3   | 2,9   | 8,4   |
| 8       | Сахалинская область                      | 2,6   | 3,1   | 8,2   |
| 9       | Камчатский край                          | 2,7   | 3,5   | 7,6   |
| 10      | Красноярский край                        | 2,9   | 3,6   | 5,7   |

Рейтинг подготовлен Центром экономических исследований «РИА Рейтинг» по данным Росстата, Центробанка и «СберИндекса». Методика подразумевала расчет минимального количества лет, необходимых семье из двух взрослых (со средней чистой (без НДФЛ) в регионе заработной платой за 12 месяцев) и одного ребенка, чтобы накопить на квартиру площадью 60 квадратных метров (вторичный рынок). Предполагалось, что семья использует для этого все средства, остающиеся после затрат на поддержание текущей жизни (взяты региональные прожиточные минимумы для взрослых и детей), и накопления в виде депозитов в банках (средний размер депозита на одного взрослого жителя в регионе). Подразумевалось также, что для накопления семья ежемесячно пополняет депозит в банке со средней ставкой по федеральному округу, в который входит регион.

РИА Рейтинг: «Рейтинг регионов по доступности жилья – 2025»

| Место ↓ | Город РФ       | ↑↓ | Ввод жилья в 2024 г. на одного жителя, кв. м общей площади на человека | ↑↓ | Объем введенного жилья в 2024 г., тыс. кв. м | ↑↓ | Изменение объема введенного жилья, % | ↑↓ | Удельный вес городского введенного жилья в общем объеме региона, % | ↑↓ | Обеспеченность населения жильем в 2024 г., кв. м на человека |
|---------|----------------|----|--|----|--|----|--------------------------------------|----|--|----|--|
| 1       | Краснодар      |    | 2,344  |    | 2938   |    | -10,6                                |    | 44,0   |    | 40,2   |
| 2       | Грозный        |    | 1,978  |    | 790  |    | 53,7                                 |    | 30,3   |    | 26,2   |
| 3       | Кызыл          |    | 1,757  |    | 230  |    | 91,7                                 |    | 67,5   |    | 18,7   |
| 4       | Салехард       |    | 1,740  |    | 86   |    | 202,3                                |    | 25,9   |    | 29,2   |
| 5       | Тюмень         |    | 1,680  |    | 1456   |    | 5,7                                  |    | 55,9   |    | 34,2   |
| 6       | Новороссийск   |    | 1,483  |    | 511  |    | -21,1                                |    | 7,6  |    | 32,7   |
| 7       | Южно-Сахалинск |    | 1,383  |    | 260  |    | 26,1                                 |    | 56,2   |    | 35,5   |
| 8       | Черкесск       |    | 1,240  |    | 152  |    | -21,3                                |    | 40,9   |    | 34,4   |
| 9       | Пенза          |    | 1,205  |    | 588  |    | 13,8                                 |    | 55,8   |    | 37,2   |
| 10      | Владикавказ    |    | 1,149  |    | 356  |    | 8,8                                  |    | 69,6   |    | 40,6   |



Обложка книги «Robert Beevers: The Garden City Utopia: A Critical Biography of Ebenezer Howard, Olivia Press» / Роберт Биверс: Утопия в Гарден-Сити: Критическая биография Эбенезера Говарда, Оливия Пресс



План «Сада-города» северной части города Барнаула/Центр хранения архивного фонда Алтайского края (г. Барнаул). Коллекция позитивов